

Sumario

Extraordinario núm. 83 - Sábado, 28 de noviembre de 2020
Año XLII

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

PÁGINA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Corrección de errata del Anuncio de 6 de noviembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 11 de agosto de 2020, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación del Territorio de Jimera de Libar» (Texto Único Subsancionado), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 11 de enero de 2019, una vez acreditadas las subsanaciones de las deficiencias indicadas en los Acuerdos de 11.1.2019 y 21.6.2019 (BOJA núm. 225, de 20.11.2020)

2



5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Corrección de errata del Anuncio de 6 de noviembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 11 de agosto de 2020, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación del Territorio de Jimera de Líbar» (Texto Único Subsancionado), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 11 de enero de 2019, una vez acreditadas las subsanaciones de las deficiencias indicadas en los Acuerdos de 11.1.2019 y 21.6.2019 (BOJA núm. 225, de 20.11.2020)

Advertida errata por omisión de texto en la disposición de referencia, a continuación se procede a su publicación completa:

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Plan General de Ordenación del Territorio de Jimera de Líbar (Texto Único Subsancionado)», aprobado definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 11 de enero de 2019; de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 12/08/2020, con el núm. 8388 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Jimera de Líbar con fecha 16/10/2020 su inscripción en Registro Municipal.

Asimismo, se ha practicado asiento de anotación accesorio del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de 21/06/2019 (Sesión MA.04.2019), por el que se acuerda aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 11/01/2019, donde se aprobó parcialmente el correspondiente PGOU Jimera de Líbar.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 11 de agosto de 2020 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Plan General de Ordenación del Territorio de Jimera de Líbar (Texto Único Subsancionado)». (Anexo I).

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 11 de enero 2019 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Jimera de Líbar. (Anexo II).

- Acuerdo de Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 21 de junio de 2019, de «Expediente de cumplimiento para el levantamiento de las suspensiones del PGOU, aprobado definitivamente de manera parcial por la CTOTU, el 11 de enero de 2019». (Anexo III).

- Las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y fichas urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo IV).

ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar» (Texto Único Subsancionado).

Expediente: EM-JI-1.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) en la sesión de 11 de enero de 2019 (MA/01/2019), por el que aprueba definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar (Málaga), así como del acuerdo de 21 de junio de 2019 (MA/04/2019), que aprobó el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, pero supeditado su registro y publicación a que se subsane la deficiencia referente a la justificación del cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en el suelo urbano consolidado, para que la reserva total de aparcamientos públicos y privados no sea menor a una plaza por cada 100 m²t edificable de cualquier uso; así como las ya indicadas anteriormente, se dicta resolución en los siguientes términos,

A N T E C E D E N T E S

Primero. Con fecha 11 de enero de 2019, en sesión MA/01/2019, la CTOTU de Málaga acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, del PGOU de Jimera de Líbar, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 24 de agosto de 2018, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del acuerdo, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) del referido acuerdo.

Segundo. Con fecha 21 de junio de 2019, en sesión MA/04/2019, la CTOTU de Málaga acuerda:

«1.º Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, donde se aprobó parcialmente el correspondientes Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, supeditando su registro y publicación a que se subsane la deficiencia referente a la justificación del cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en el suelo urbano consolidado, para que la reserva total de aparcamientos públicos y privados no sea menor a una plaza por cada 100 m²t edificable de cualquier uso; así como las ya indicadas en el apartado B) del citado acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, de conformidad con el artículo 33.3.b) de la LOUA.»

Tercero. Tramitación administrativa.

1.º Con fecha 23 de abril de 2019, entrada núm. 7818, el Ayuntamiento de Jimera de Líbar, presenta en esta Delegación Territorial Documento para el levantamiento de las determinaciones suspendidas por la CTOTU el 11 de enero de 2019, aprobado por el Pleno de la corporación en sesión extraordinaria de fecha 16 de abril de 2019.

2.º Con fecha 4 de diciembre de 2019, registro electrónico 201999906380540, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio por el que el Ayuntamiento de Jimera de Líbar solicita la verificación de la correcta incorporación de las subsanaciones establecidas por la CTOTU en las sesiones de 11 de enero y 21 de junio de 2019, con carácter previo al registro y publicación del instrumento de planeamiento.

3.º Tras el estudio de la documentación presentada, el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, con fecha 20 de diciembre de 2019, salida núm. 11323, remite requerimiento al Ayuntamiento para que complete el expediente subsanando las deficiencias observadas.

4.º Con fecha 15 de enero de 2020, registro electrónico 202099900249763, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio por el que el Ayuntamiento de Jimera de Líbar solicita, la verificación de la correcta incorporación de las subsanaciones establecidas en el CTOTU de 11 de enero y 21 de junio de 2019, requisito previo al registro y publicación del instrumento de planeamiento.

5.º Con fecha 16 de enero de 2020, registro electrónico 202099900267448, el Ayuntamiento presenta las certificaciones de aprobación plenaria relativas al Texto Único Subsanoado del PGOU del municipio.

6.º Con fecha 11 de mayo de 2020, registro electrónico núm. 202099903034448, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento al que adjunta certificación en la que se especifica el contenido del Documento Único Subsanoado del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 20/11/2019, así como el Resumen Ejecutivo, incluido en el Documento Único Subsanoado, aprobado por el Pleno en fecha 14/01/2020, al objeto de que tras verificar la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en los acuerdos de la CTOTU de 11 de enero y 21 de junio de 2019, se proceda al registro y publicación del PGOU.

7.º Tras el cotejo de la documentación presentada el 11 de mayo de 2020, y al detectarse unas discrepancias respecto a los Documentos aprobados por la CTOTU, con fecha 11 de junio de 2020 se requiere a la Corporación la subsanación de las mismas.

8.º Con fecha 21 de julio de 2020, registro electrónico núm. 2020181700007312, el Ayuntamiento presenta oficio al que adjunta certificación en la que se identifican parte de los documentos electrónicos que forman parte del Texto Único Subsanoado del PGOU aprobado por la Corporación en fecha 16 de julio de 2020, al objeto de que tras verificar la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en los acuerdos de la CTOTU de 11 de enero y 21 de junio de 2019, y en el requerimiento formulado por este Servicio el 11 de junio de 2020, se proceda al registro y publicación del PGOU.

9.º Tras el análisis de la documentación presentada por la Corporación el 21 de julio de 2020, se requiere al Ayuntamiento las siguientes cuestiones:

1.ª En todos los documentos técnicos que conforman el PGOU se reseña la fecha «Octubre 2019», sin embargo, el Documento final del PGOU que va a ser inscrito y publicado (...) deberán indicar «Julio 2020», fecha en la que es aprobado el Texto Único Subsanoado del Plan General.

2.º En cuanto al certificado emitido por el Secretario-Interventor de ese Ayuntamiento el 20 de julio de 2020 (CSV: A47J773T4M6AH2CF4JF4XR6F2), en el se afirma que los documentos electrónicos que se reseñan (Normativa Urbanística y 11 planos de la documentación gráfica) forman parte integrante del Texto Único del PGOU aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 16 de julio de 2020, significar que la certificación municipal debe enumerar la totalidad de documentos electrónicos que forman el Texto Único del Plan General aprobado definitivamente el 11 de enero de 2019, y se deberá indicar expresamente que los documentos electrónicos que se enumeren, corresponden a la compilación de la documentación aprobada en los distintos acuerdos.

10.º Con fecha 5 de agosto de 2020, registro electrónico núm. 2020181700008263, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento al que se incorpora Certificación expedida por el Secretario Interventor del Ayuntamiento en la que se especifica el contenido del Documento Único Subsanoado del PGOU de Jimera de Líbar, en los términos requeridos el 21 de julio de 2020.

Cuarto. Documentación técnica.

El documento presentado el 5 de agosto de 2020, en formato digital, incorpora diligencia mediante certificado municipal firmado por el Secretario Municipal el 5 de agosto de 2020, en el que hace constar que el Texto Único Subsancionado del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar elaborado en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 11 de enero de 2020, ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación el 20 de noviembre de 2019, así como el Resumen Ejecutivo, aprobado por el Pleno el 14 de enero de 2020 y las modificaciones acordadas el 16 de julio de 2017. En la misma se detallan todos los documentos electrónicos que componen el PGOU, con las denominaciones y Códigos Seguros de Verificación de cada uno de ellos, que incorporan:

- Documento aprobado mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/01/2019, celebrada el día 11 de enero de 2019.
- Documento aprobado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/04/2019, celebrada el día 21 junio de 2019, por la que se acordaba aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019 (MA/01/2019).
- Las subsanaciones recogidas en el apartado B) del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/01/2019, celebrada el 11 de enero de 2019, por el que se aprobó definitivamente de manera parcial el PGOU de Jimera de Líbar.
- Las subsanaciones recogidas en el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión MA/04/2019, celebrada el día 21 junio de 2019, por el que aprobó el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019 (MA/01/2019) y supeditó su registro y publicación a que se subsane la deficiencia referente a la justificación del cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en el suelo urbano consolidado, para que la reserva total de aparcamientos públicos y privados no sea inferior a una plaza por cada 100 m²t edificable de cualquier uso; así como las ya indicadas en el apartado B) del citado acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA.
- Correcciones acordadas en sesión plenaria de 16 de julio de 2020.

El Texto Único está formado por:

N.º TOMO	DENOMINACIÓN
1	MEMORIA INFORMATIVA
2	MEMORIA DE ORDENACIÓN
3	NORMATIVA URBANÍSTICA
4	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
5	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
6	ORDENANZAS
7/1	EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO
7/2	EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO
8/1	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
8/2	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
9	RESUMEN EJECUTIVO
-	INFORME CAMBIOS PGOU PARA LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS RECOGIDAS EN EL APARTADO B) DEL ACUERDO DE LA CTOTU DE 11/01/2019
-	PLANIMETRÍA

FUNDAMENTOS JURÍDICOS**I. COMPETENCIA**

1.º El Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, asigna en su artículo 12 a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, las competencias que en materia de ordenación del territorio, del litoral y urbanismo, venían siendo ejercidas por la anterior Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se determina la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril, en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

2.º De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 31.2.B).a) de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Jimera de Líbar (Málaga) la tiene atribuida la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.

3.º El artículo 33.2.b) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

4.º El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de enero de 2019, de aprobación definitiva de manera parcial del PGOU del municipio de Jimera de Líbar, establecía que el registro y la publicación del PGOU estaba supeditado a que se subsanaran las deficiencias señaladas en el Apartado 1.º-B del Acuerdo, transcrito en el antecedente primero del presente informe.

Asimismo, el acuerdo de la CTOTU de Málaga de 21 de junio de 2019, en sesión MA/04/2019, la CTOTU de Málaga acuerda:

«1.º Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, donde se aprobó parcialmente el correspondientes Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, supeditando su registro y publicación a que se subsane la deficiencia referente a la justificación del cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en el suelo urbano consolidado, para que la reserva total de aparcamientos públicos y privados no sea menor a una plaza por cada 100 m²t edificable de cualquier uso; así como las ya indicadas en el apartado B) del citado acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, de conformidad con el artículo 33.3.b) de la LOUA.»

5.º De conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Resolución por la que se acuerda la publicación e inscripción del PGOU del municipio de Jimera de Líbar, tras la verificación de la subsanación de las deficiencias reseñadas, corresponde a la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga.

II. VALORACIÓN

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba que desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas del

análisis urbanístico del documento, se emite informe técnico con fecha 14 de febrero de 2020, dicho informe que forma parte del expediente de tramitación, concluye que:

«Vista la documentación técnica del PGOU de Jimera de Líbar aprobada por el Ayuntamiento el 20-nov-2020, y recibida el 16-enero-2020 en este Servicio de Urbanismo, en particular el informe con los cambios para la subsanación de las deficiencias del PGOU, último archivo informático con 12 páginas, se consideran cumplimentadas las cuestiones requeridas para la publicación de dicho PGOU.»

Asimismo, se emite informe por el Servicio de Urbanismo con fecha 11 de agosto de 2020, que realiza la siguiente conclusión:

«El acuerdo de la CTOTU de 21 de junio de 2019, relativo al “Expediente de Cumplimiento para el levantamiento de las suspensiones del PGOU, aprobado definitivamente de manera parcial por la CTOTU el 11 de enero de 2019”, establecía que el registro y la publicación del levantamiento quedaba supeditado a la subsanación de las deficiencias detalladas en el artículo 17.3 de la LOUA en el suelo urbano consolidado; así como las ya indicadas en el apartado B) del citado acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, de conformidad con el artículo 33.3.b) de la LOUA. Una vez analizada la documentación aportada del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, se constata que:

1.º La tramitación municipal del presente expediente y la documentación técnica del mismo se ajustan a lo establecido por la LOUA y demás normativa de general y pertinente aplicación.

2.º Verificado que han quedado subsanadas y/o justificadas técnicamente las deficiencias a las que se hacía referencia en los acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 11 de enero y 21 de junio de 2019, procede la emisión de la Resolución en la que se acuerde la subsanación de las deficiencias acordadas por la CTOTU, significando que con carácter previo a la publicación de la misma junto con los documentos que conforman el PGOU en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, procederá el depósito e inscripción del Plan General en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de esta Consejería, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, así como en el Registro municipal, todo ello de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA.»

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta de los informes emitidos por el Servicio de urbanismo el 14/02/2020 y 11/08/2020,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en los Acuerdos de 11/01/2019 y 21/06/2019, y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación del Territorio de Jimera de Líbar» (Texto Único Subsanado), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 11 de enero de 2019, una vez acreditadas la subsanación de las deficiencias existentes. Comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

Asimismo, se practicará asiento de anotación accesorio del acuerdo adoptado en sesión MA.04.2019 celebrada el 21 de junio de 2019 (Expediente de Cumplimiento para el levantamiento de las suspensiones del PGOU, aprobado definitivamente de manera

parcial por la CTOTU el 11 de enero de 2019”, por el que se levantan las determinaciones suspendidas indicadas en el apartado A)).

2.º Publicar los Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 11 de enero de 2019 y 21 de junio de 2019, la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar (Texto Único Subsancionado), publicado mediante la presente Resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La Delegada Territorial.

ANEXO II

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (11/01/19)

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.01.2019 celebrada el 11 de enero de 2019, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-JI-1.

Municipio: Jimera de Líbar (Málaga).

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística.

ANTECEDENTES

Primero. Antecedentes y marco jurídico.

Antecedentes.

Actualmente, el municipio de Jimera de Líbar no cuenta con planeamiento general en vigor definitivamente aprobado.

Marco jurídico.

1.º El artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir los documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta. Por otra parte, teniendo en cuenta que la Aprobación Inicial del expediente se produjo antes de la entrada en vigor de la modificación de la LOUA operada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, la tramitación del expediente no tendrá que adecuarse a las nuevas determinaciones en ésta previstas, por lo que no le es de aplicación la obligatoriedad de la presentación del Resumen Ejecutivo exigido en el apartado 3 del mencionado artículo.

2.º El artículo 32 de la LOUA regula el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento. En particular, la regla 2.ª del apartado primero del precitado artículo señala que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso audiencia a los municipios interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes

u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su legislación específica. Añadiendo, que cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3.º La regla 3.ª del artículo 32.1 de la LOUA establece que la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.º La regla 4.ª del artículo 32.1 de la LOUA señala que, tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

5.º De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, redactada con motivo de la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 enero, de modificación de la LOUA, «los planes urbanísticos en tramitación sobre los que haya recaído la Aprobación Inicial a la entrada en vigor de la 2/2012, de 30 de enero, seguirán tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial». Por lo tanto, y dado que el PGOU cuenta con Aprobación Inicial anterior a la entrada en vigor de dicha Ley, éste seguirá tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial.

Tramitación administrativa.

- Con fecha de 28/09/2004 por el Pleno del Ayuntamiento fue aprobado el Avance del PGOU, publicándose en el BOP de Málaga el 21/10/ 2004, núm. 203.

- Con fecha de 26/12/2006 se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento la Aprobación Inicial del PGOU.

- Con fecha 4/12/2009 se elabora y aprueba por el Pleno un nuevo Texto.

- Con fecha de 2/02/2011 se acuerda por el Ayuntamiento la Primera Aprobación Provisional del PGOU.

- Por el Pleno del Ayuntamiento, se aprueba con fecha de 3/03/2014, la Segunda Aprobación Provisional.

- Con fecha 29/12/2015, el Pleno del Ayuntamiento, acuerda una Tercera Aprobación Provisional, denominando este documento último de Subsanación.

- El 17/05/2018 se acordó prorrogar la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU de Jimera de Líbar, ampliando su vigencia 2 años, hasta el 18/01/2019.

- Con fecha 24/08/2018, el Pleno del Ayuntamiento acuerda la Cuarta Aprobación Municipal con el alcance de adaptarse a las determinaciones realizadas en los informes sectoriales

por los organismos con competencias sectoriales al documento tramitado de Aprobación Provisional-Subsanación (3.ª aprobación provisional) del PGOU de Jimera de Líbar.

- Con fecha 23/10/2018, el Ayuntamiento solicita la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del PGOU aprobado el 24 de agosto de 2018.

En certificado emitido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento el 31/08/2018, asevera que la cuarta aprobación introduce los cambios no sustanciales en el documento aprobado por el pleno de la Corporación en fecha 29 de diciembre de 2015.

Audiencia a los municipios colindantes:

Con fecha 16 de septiembre de 2011, se emitieron comunicaciones a los municipios que a continuación se detallan de la aprobación provisional del PGOU por acuerdo plenario en sesión celebrada el 2 de febrero de 2011, no constando en el expediente administrativo que se hayan producido respuestas a dichas comunicaciones por parte de los mismos.

- Ayuntamiento de Cortes de la Frontera.
- Ayuntamiento de Atajate.
- Ayuntamiento de Benaoján.
- Ayuntamiento de Alpandeire.
- Ayuntamiento de Benadalid.

Segundo. Informes sectoriales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

En cumplimiento del artículo 32 a lo largo de la tramitación del expediente se han recabado los siguientes informes:

- Informes evacuados antes y tras de la Aprobación Inicial de 26 de diciembre de 2006:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
TELECOMUNICACIONES (Ley 13/2003)	27/01/2005	SIN PRONUNCIAMIENTO
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)		INDICACIONES
AGUAS (Agencia Andaluza del Agua) Ley 9/2010, Aguas de Andalucía)	15/10/2007	CONDICIONAMIENTOS
INCIDENCIA TERRITORIAL (LOUA)	17/10/2007	INCIDENCIA TERRITORIAL NEGATIVA
INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	04/02/2010	CONDICIONAMIENTOS
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA MINISTERIO DE FOMENTO	18/03/2005	COMUNICACIÓN ACTUACIONES EN LA RED FERROVIARIA
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA MINISTERIO DE FOMENTO	06/03/2008	CONCLUYE CON INDICACIONES
ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS, OBRAS Y URBANISMO DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN MÁLAGA	19/04/2005	INFORMACIÓN CATASTRAL
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES	14/10/2003	INFORME SOBRE PUNTOS DE RIESGOS POR INUNDACIÓN
CARRETERAS JUNTA DE ANDALUCÍA	18/01/2005	NO DISCURRE CARRETERA DE TITULARIDAD AUTONÓMICA

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SUR	26/11/2003	PREVISIÓN ACTUACIÓN EN ZONAS INUNDABLES
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	28/12/2007 31/01/2008	DESFAVORABLE SIGUEN SIN SUBSANARSE LOS CONDICIONAMIENTOS
CARRETERAS DIPUTACIÓN – SERVICIO DE VÍAS Y SERVICIOS	27/08/2008	AFECCIÓN A CARRETERAS MA-8401 Y MA-8309

- Informes evacuados tras la 1.ª Aprobación Provisional de 2 de febrero de 2011:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	21/06/2012	SIGUEN SIN SUBSANARSE DETERMINADOS ASPECTOS
AGUAS (Agencia Andaluza del Agua) Ley 9/2010, Aguas de Andalucía.	30/10/2013	DESFAVORABLE
CARRETERAS DIPUTACIÓN	17/02/2012	INFORME FAVORABLE CON SUBSANACIÓN
COMERCIO (Ley 1/1996, del comercio Interior de Andalucía)	20/10/2011	FAVORABLE CONDICIONADO
DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	04/01/2012	DEBERÁ SUBSANAR ALGUNAS CUESTIONES
INFORME SOBRE PLAZOS DE VIVIENDA (artículo 18 LOUA)	27/09/2011	FAVORABLE
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	07/11/2011	INFORME: NO HAY INCONVENIENTE EN SU TRAMITACIÓN
MINISTERIO DE DEFENSA	11/04/2013	FAVORABLE, NO AFECTA SUS INTERESES
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN Y CIENCIA	12/12/2011	NO EXISTEN OBJECIONES AL PLAN

- Informes evacuados tras la 2.ª aprobación provisional 3 de marzo de 2014:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)		NO CONSTA RATIFICACIÓN
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía)	02/03/2015	FAVORABLE CONDICIONADO
COMERCIO (Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía)	-----	NO CONSTA RATIFICACIÓN
INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL (Cumplimiento del condicionado)	03/10/2014	VIABLE CON CONDICIONES
SALUD (Decreto 95/2001, de 3 de abril, RPSM)- CEMENTERIO	07/10/2014	INFORME FAVORABLE "aprobándose la reducción de la zona de protección del cementerio municipal cuyo perímetro queda en 25 metros".
CARRETERAS (Excma. Diputación Málaga)	-----	NO CONSTA RATIFICACIÓN
TELECOMUNICACIONES (Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones)	18/07/2014	INFORME DESFAVORABLE
TELECOMUNICACIONES (Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones)	25/02/2015	INFORME FAVORABLE
INFORME SOBRE PLAZOS DE VIVIENDA (artículo 18 LOUA)	-----	NO CONSTA RATIFICACIÓN

- Informes evacuados tras la 3.^a Aprobación Provisional 29 de diciembre de 2015 (subsanción a los organismos que emitieron informes vinculantes a la aprobación inicial):

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	28/02/2017	DESFAVORABLE
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía)	13/02/2017	FAVORABLE CONDICIONADO
CARRETERAS (Excma. Diputación Málaga)	27/03/2017	INDICACIONES(*)
(*) El informe concluye: "De la misma manera se pone de manifiesto que, aunque en la memoria informativa hace alusión a las afecciones y zonas de protección de la red de carreteras anteriormente descritas, en la documentación gráfica no quedan reflejadas"		
TELECOMUNICACIONES (Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones)	14/03/2017	INFORME FAVORABLE

- Informes evacuados tras la 4.^a Aprobación Provisional de 24 de agosto de 2018:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	02/10/2018	FAVORABLE
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía)	20/12/2018	FAVORABLE, debiendo constar en la Resolución de Aprobación Definitiva lo siguiente: (*)
<p>(*)</p> <p>En relación al apartado PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES del INFORME DE AGUAS:</p> <p>-A fecha de emisión de este informe no existe ningún convenio firmado entre el Excmo. Ayto de Jimera de Líbar y la Administración Hidráulica relativo a la "Actuación frente a Avenidas en el núcleo de la Estación de Jimera de Líbar.</p> <p>En relación al apartado DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS del INFORME DE AGUAS:</p> <p>-Para atender las demandas previstas en el Plan General será preciso que la satisfacción de las nuevas demandas hídricas del municipio no superen la estimación realizada del consumo total del recurso con el crecimiento poblacional planteado en el Plan. Por ello, se deberá mantener el consumo actual del recurso por habitante y día. Todo aumento del consumo por habitante se deberá atender mediante el aumento de la reutilización, eficiencia en el uso del recurso y políticas de ahorro municipal del recurso. En el caso de requerir nuevos recursos, los mismos no vendrán de aguas subterráneas, únicamente puede ser posible mediante la utilización del recurso de aguas superficiales fluyentes y la reutilización (riegos y usos compatibles), como especifica el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas, en la tabla "Balance del abastecimiento en el subsistema I-2. Origen de los recursos".</p> <p>-El aprovechamiento de los recursos hídricos tiene que producirse en el marco de la correspondiente concesión administrativa.</p> <p>En relación al apartado INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA, del Informe de Aguas:</p> <p>Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R, en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. En el caso de que la E.D.A.R prevista no estuviese aún ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer de forma transitoria, de E.D.A.R propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.</p> <p>-El responsable de la realización del proyecto E.D.A.R deberá contar con la autorización de esta Administración Andaluza de Aguas de acuerdo al marco normativo vigente en la actualidad. La reserva de terrenos para la E.D.A.R, como sistema General de Infraestructuras; en ningún caso podrá ocupar terrenos de dominio público hidráulico ni ZI.</p> <p>-Se adquiere el compromiso de ir sustituyendo la red existente por una separativa.</p>		
DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA equivalente a la Declaración de Impacto Ambiental emitida el 04.01.2012) (Cumplimiento del condicionado)	30/11/2018	CUMPLIMIENTO CONDICIONADO(**)

<p>(**)</p> <p>“6.- CONCLUSIONES</p> <p>Tras el estudio de la nueva documentación aportada, correspondiente a la 4ª Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, aprobada por el Pleno municipal el 24.08.2018, se concluye que se han atendido a las cuestiones indicadas en la Declaración Ambiental Estratégica (con la salvedad, ya señalada, de los aspectos que serán informados por la Administración Hidráulica). No obstante, se detectan algunas cuestiones en el documento del PGOU que sería necesario y/o conveniente corregir, bien antes de su Aprobación Definitiva, o bien, como elementos que queden pendientes de subsanar en un futuro. Al tratarse de aspectos que atañen al Suelo No Urbanizable del municipio y, dado que la totalidad de esta clase de suelo en Jimera de Líbar se encuadra en la categoría de Especial Protección (salvo el ámbito clasificado como SNU-HRD), las cuestiones que se señalan tiene una trascendencia limitada. Estas han sido referidas en el apartado 4 del presente informe y atañen a los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clasificación del monte público “Dehesa de Líbar” como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. • Corrección del artículo 36 de la Normativa, “Dominio Público Forestal”. • Clasificación de los territorios declarados ZEC’s en el término municipal de Jimera de Líbar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. • Corrección del apartado 2.h, “uso turístico”, del artículo 98, “Usos pormenorizados. Definiciones” (Capítulo 8 “Condiciones particulares del uso rural”) , de la normativa del PGOU, en coherencia con las modificaciones introducidas en Título Noveno de dicha Normativa. <p>Respecto a las cuestiones a corregir en la documentación presentada para Aprobación definitiva del PGOU, deberá garantizarse la subsanación de las mismas, de la forma que más conveniente estime el órgano competente para dicha Aprobación definitiva.</p>		
VÍAS Y OBRAS -CARRETERAS (Excm. Diputación Málaga)	18/09/2018	RATIFICA EL INFORME ANTERIOR DE FECHA 27/03/2017
TELECOMUNICACIONES (Ley 9/2014, General de Comunicaciones)	13/09/2018	INFORME FAVORABLE
INFORME SOBRE PLAZOS DE VIVIENDA (artículo 18 LOUA)	15/10/2018	FAVORABLE
COMERCIO (Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía)	16/10/2018	DESFAVORABLE(***)
<p>(***) “se valora desfavorablemente el documento de aprobación provisional cuarta del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, al no excluir de forma expresa la implantación de Grandes Superficies Minoristas en la totalidad del documento del PGOU”.</p>		
SALUD	Solicitado el 03.09.2018, no ha sido emitido. Silencio Administrativo, se adjunta certificación municipal de 28.11.2018 sobre la no presentación en el Registro municipal de (Informe favorable de 07.10.2014)	
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	Solicitado el 03.09.2018, no ha sido emitido. Silencio Administrativo, se adjunta certificación municipal de 28.11.2018 (Informe Desfavorable de 28.02.2017) (****)	

(**) "CONCLUSIONES:**

Una vez revisada la documentación, se señalan las siguientes observaciones:

5.1- A corto y medio plazo no existe la previsión por parte del Ministerio de Fomento de realizar ninguna actuación dentro de los límites del Término municipal de Jimera de Líbar.

5.2- Se han detectado instalaciones ferroviarias que plantean limitaciones a la propiedad y uso del suelo en el ámbito de la zona de la actuación urbanística.

5.3- Se deben actualizar y modificar el redactado del ARTº 38 de la Normativa Urbanística (Título II "Normas Generales y Particulares de protección"), incluyendo referencias a la LSF Ley 38/2015, de 29 de septiembre y su RSF, las cuales sin de obligado cumplimiento. Se deben describir las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes. Para ello, se debe incluir un artículo donde se recoja el contenido del apartado 2.2 de este informe, incluso las notas a pie de página.

5.4- Los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias de Interés General y las zonas de servicio ferroviario, en todo el ámbito de la zona de actuación urbanística, deben estar delimitados y calificados como sistema General Ferroviario o equivalente.

5.5- Se deben representar en los planos, con precisión suficiente, nombradas y acotadas las líneas delimitadoras de la plataforma ferroviaria, la arista de la explanación, las zonas de dominio público, zona de protección, y la línea límite de edificación. Dicha representación debería realizarse a lo largo de la totalidad del recorrido por el término municipal de la línea ferroviaria y a ambos lados de la vía y teniendo en cuenta la calificación del suelo por la que discurre y las especificaciones contenidas en los Artsº 13, 14 y 15 de la LSF (Le 38/2015, de 29 de septiembre) y su RSF. (se adjunta croquis informativo)

5.6- En los sucesivos instrumentos de desarrollo (Planes Parciales), proyectos y obras, se deberán tener en cuenta igualmente las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril en las mencionadas zonas, lo que debe quedar reflejado tanto en la Memoria como en las Normas Urbanísticas y, en su caso, solicitar a Adif las autorizaciones que sean precisas.

5.7- En el caso de que no se haya efectuado se deberá solicitar informe, así como la documentación técnica que se considere oportuna, a la empresa pública ADIF a todos los efectos en los que la normativa vigente remite a la empresa explotadora de la línea actual.

En conclusión, en el ámbito de las competencias de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria, y como consecuencia de lo señalado anteriormente, se emite informe desfavorable para poder continuar con la tramitación de la aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar (Málaga) y antes de continuar su tramitación, se debe modificar el documento aprobado provisionalmente (y antes de su aprobación definitiva) en los aspectos anteriormente señalados.

En consecuencia, antes de la aprobación del documento, deberá remitirse, a la Subdirección General de Planificación Ferroviaria un ejemplar completo y en formato cerrado (pdf o similar) del documento final que resulte una vez sean recogidas las presentes observaciones a fin de evacuar por ésta el visto bueno final."

Tercero. Documentación técnica.

1. Con fecha 5 de julio de 2016, el Excmo. Ayuntamiento de Jimera de Líbar solicita a la Comisión Territorial del Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva del PGOU, aportan un nuevo Documento Técnico al que denominan «Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar» compuesto por:

- Expediente Administrativo que consta de Tomo I y Tomo II.
- Memoria de Participación que consta de Tomo I y Tomo II.
- Documentación Gráfica : Contiene Planos y demás documentación gráfica.
- Memoria que contiene VI Tomos: Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Normativa Urbanística, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Estudio de Impacto ambiental y Ordenanzas Municipales.

Presentan la siguiente diligencia: «Lo pongo yo, el Secretario para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Jimera de Líbar en sesión ordinaria de fecha 29 de diciembre de 2015 adoptó por mayoría absoluta acuerdo de Aprobación Provisional-Subsanación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar (Málaga), de la que doy fe. En Jimera de Líbar a 22 de enero de 2016. El Secretario. Fdo: Don Juan Vicente Lobato Carrasco».

2. Con fecha 31 de agosto de 2018, registrado de entrada con núm. 12620, se presenta:

Caja 1. Expediente administrativo (volúmenes 1 y 2)

Incluye dos carpetas anexos:

- Resumen de la Integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del PGOU.
- Modificaciones en el documento de la 4.ª aprobación provisional.

- Caja 2. Memoria informativa
 - Estudio ambiental estratégico
- Caja 3. Documentación gráfica
- Caja 4. Normativa urbanística
 - Memoria de ordenación

Presentan diligencia en la que hacen constar que «Lo pongo yo, el Secretario para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Jimera de Líbar en sesión de fecha 24 de agosto de 2018 adoptó acuerdo de 4.ª Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpora cambios no sustanciales en el documento 3.ª aprobación provisional aprobado por el Pleno en fecha 29 de diciembre de 2015, de lo que doy fe. En Jimera de Líbar a 27 de agosto de 2018. El Secretario. Fdo: Don Manuel Gómez Sánchez».

El Documento del PGOU que se eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, estaría compuesto por el Documento aportado el 31 de agosto de 2018, más los siguientes documentos aportados el 5 de julio de 2016:

- Memoria de participación (volúmenes 1 y 2)
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Ordenanzas Municipales

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, determinando en el artículo 32.4 de este mismo texto legal que la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1d) del citado Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones, corresponde a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, salvo que su aprobación correspondiera al titular de la Consejería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3 a) de este mismo Decreto.

Segundo. Valoración.

El 10/01/2019 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite Informe Técnico, en el que señalan las siguientes cuestiones:

Adecuación a la planificación territorial.

Según consta en los artículos 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. Asimismo el artículo 6.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

La población empadronada en el municipio de Jimera de Líbar eran 396 habitantes el 1-enero-2017, según los últimos datos oficiales disponibles en la página web del INE

- Instituto Nacional de Estadística, y del IECA-Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

El municipio de Jimera de Líbar está situado a 128 km. de la ciudad de Málaga, a casi 2 horas en coche, se encuentra afectado por el río Guadiaro que atraviesa su término municipal, la línea del ferrocarril Algeciras-Ronda, el Parque Natural Sierra de Grazalema y el PEPMF de la provincia de Málaga.

1. Adecuación al modelo de ciudad previsto en el POT.

El POT establece en el apartado 4 de su artículo 45, con carácter de Norma, una serie de criterios básicos con objeto de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido, determinando para ello que «con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años».

Por su parte la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, establece lo siguiente:

«1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puede plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.»

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

- a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
- b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
- c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

Por otro lado, en el Capítulo III de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la Incidencia Territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, se establecen una serie de reglas para el cómputo de los crecimientos urbanísticos propuestos.

En la siguiente tabla o cuadro se resumen los datos relativos a las nuevas viviendas propuestas por el PGOU recibido, así como la ocupación superficial del crecimiento de suelo urbanizable previsto. Se indican los datos del PGOU recibido.

Término municipal de JIMERA DE LÍBAR	Datos y Normativa actual	PGOU propuesto plano O.2.3.
Superficie del término municipal	27,2 km ²	27,1 km ² en la pág.212 del libro 2
Suelo Urbano Consolidado		94.881 m ² s en plano O.2.3. y pág.98 del libro 2 113.736 m ² s en pg.91 y 210 del libro 2
Suelo Urbano No Consolidado		27.882 m ² s en plano O.2.3. y pág.98 y 210 del libro 2.
Suelo Urbano, suma		122.762 m ² s en plano O.2.3.

Término municipal de JIMERA DE LÍBAR	Datos y Normativa actual	PGOU propuesto plano O.2.3.
Suelos Urbanizables con uso global Residencial, Comercial o Terciario.	Según el POTA, los nuevos suelos urbanizables no deben superar el 40 % del Suelo Urbano existente.	21.571 m ² s → 17,6 %
Población	Según el POTA, el aumento de población en los próximos 8 años no debe superar el 60% de la población actual. 396 habitantes el 1-enero-2017, según datos del INE y del IECA.	77 viviendas * 2,4 hab/viv. = 185 habitantes → 47 %

Para el cálculo o cómputo de los crecimientos urbanísticos que propone el nuevo PGOU recibido, crecimiento de población y de superficie urbana y urbanizable, se tendrán en cuenta los límites y criterios establecidos en el artículo 45 del POTA, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el Decreto 11/2008 de 22 de enero en su Disposición adicional segunda, en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, página 16 y anexo 1, así como en el correspondiente informe del Departamento de Ordenación del Territorio.

Modelo propuesto.

1. Fines y objetivos del PGOU propuesto.

El Plan General de Ordenación Urbana tiene como objeto principal dotar al municipio de un documento que aporte el marco normativo adecuado para posibilitar un desarrollo urbano sostenible, acorde con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y con los fines y objetivos indicados en las páginas 3 y 4 del Libro 1-Memoria Informativa, en las páginas 32 a 36 del Libro 2 – Memoria de Ordenación y en el artículo 6 del Libro 3 – Normativa urbanística.

2. Grado de ejecución del planeamiento vigente.

El municipio de Jimera de Líbar no cuenta actualmente con planeamiento urbanístico municipal.

3. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

La LOUA establece en su artículo 10 las determinaciones que deben formar parte de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada del PGOU. Esta distinción es esencial para delimitar las competencias de los municipios y de la Comunidad Autónoma en la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la LOUA.

En relación con estas determinaciones, se comprueba que el PGOU diferencia entre las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada.

Con relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, conforme a lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, salvo las cuestiones indicadas en los siguientes apartados.

- En las fichas urbanísticas de los sectores y áreas de reforma interior propuestas con uso residencial, se contempla la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

- En el apartado 14 del libro 2 - Memoria de Ordenación, se indican y describen los sistemas generales de áreas libres, equipamientos y dotaciones públicas, existentes y propuestos por el PGOU, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA, «sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo».

En el apartado 14.1. del libro 2 - Memoria de Ordenación, se indican los Sistemas Generales de Áreas Libres delimitados por el PGOU, justificándose el cumplimiento del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante, establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA, con los SG-AL-1, 3 y 4, ya que los SG-AL-2 y 5 están adscritos al Suelo Urbanizable No Sectorizado y no deben computarse ahora, por lo que debe corregirse esta cuestión en el apartado 14.1. del libro 2 - Memoria de Ordenación.

Resultando $\rightarrow 5.767 \text{ m}^2\text{s} / (396 \text{ hab} + 135 \text{ viv.} * 2,4 \text{ hab/viv}) \text{ habitantes} = 8,0 \text{ m}^2\text{s de SGAL} / \text{ habitante}$, valor superior a 5 m2s/habitante.

- En el plano de ordenación O.2.3. del PGOU se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable.

- La delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable, establecida en el artículo 10.1.A.f. de la LOUA, se incluye en el apartado 16.2. del libro 2 – Memoria de Ordenación, páginas 215 a 219, y en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores de suelo urbanizable definidos, ya que se propone un área de reparto para cada uno de los sectores urbanizables.

- Los ámbitos urbanos objeto de especial protección, establecidos en el artículo 10.1.A.g. de la LOUA, se definen en el libro 4 – Catálogo de Bienes y espacios protegidos del patrimonio histórico. Patrimonio arqueológico, etnológico y arquitectónico grafados en los planos de Ordenación O.2.6. del PGOU.

- En el título 2 de la Normativa Urbanística del PGOU propuesto, se establecen las medidas de protección del medio natural, del medio ambiente urbano, del patrimonio histórico, arqueológico, etnológico y arquitectónico, así como de los bienes de dominio público y de las grandes infraestructuras.

- En el título 9 de la Normativa Urbanística del PGOU propuesto, se establecen las normas generales y particulares para el Suelo No Urbanizable de especial protección, para el Habitat Rural Diseminado, así como las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

La ordenación pormenorizada propuesta por este PGOU se grafía en los planos de ordenación O.2.4. a O.2.9. de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA.

4. Clasificación del suelo.

4.1. Suelo urbano.

El PGOU propuesto regula el Suelo Urbano en el Título 7 del Libro 3 - Normas Urbanísticas, así como en los Títulos 5 y 6 donde se establecen las normas reguladoras de la edificación y las Ordenanzas de edificación.

El PGOU de Jimera de Líbar delimita 94.881 m2s de Suelo Urbano Consolidado y 27.882 m2s de Suelo Urbano No Consolidado. A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos por el PGOU de Jimera de Líbar.

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** **PGOU de JIMERA DE LÍBAR** recibido el 31-agosto-2018.

Área o sector	Superficie m2s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m2t/m2s	Techo máximo edificable m2t	Densidad máxima de viv/hect	Nº máximo de viviendas	30 % de la Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas.	Áreas o Espacios libres públicos, m2s, $\geq 10\%$	Equipamiento Público SIPS, m2s	Dotaciones Locales, m2s/100m2t $\geq 30 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{t}$ residencial	Plazas de aparcamiento, 50 % público
UE-JL1	3.267	Residencial	NTE, OA, UAS	0,50	1.633,27	40	13	0	389,85 m2s $\rightarrow 11,9\%$	0	23,87	16
UE-ES-1	9.328	Residencial	OA, UAS	0,30	2.798,34	12	11	0	2321,40 m2s $\rightarrow 24,9\%$	0	82,9	28
UE-ES-2	1.257	Residencial	NTE	0,40	502,76	25	3	0	210,69 m2s $\rightarrow 16,7\%$	0	41,9	5
UE-ES-3	3.571	Residencial	NTE, OA, UAS	0,40	1.428,42	25	9	0	357,11 m2s $\rightarrow 10\%$	107,13 m2s	32,5	14
UE-ES-4	3.291	Residencial	UAS	0,30	987,27	12	4	0	394,85 $\rightarrow 12\%$	0	40,0	10
UE-ES-5	7.168	Residencial	NTE, UAS	0,40	2.867,36	25	18	0	366,38 $\rightarrow 5,1\%$	0	12,77	29
Suma	27.882				10.217		58					102

Las cesiones y dotaciones para espacios libres y equipamientos deben cumplir lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.
Aparcamientos $\rightarrow 1$ plaza por cada 100 m2t edificable de cualquier uso, según el artículo 17.3 de la LOUA.

Los terrenos delimitados como Suelo Urbano No Consolidado UE-ES-1, con 3 casas existentes en 9.328 m2s, se considera que constituyen un vacío relevante y por tanto un sector de suelo y no un área como se indica en su ficha urbanística, requiriendo por tanto viviendas protegidas y las correspondientes dotaciones establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

El artículo 173 de la Normativa urbanística define las subcategorías del Suelo Urbano No Consolidado:

Áreas de ámbito reducido, donde se incluyen los ámbitos UE-JL-1, UE-ES-2, UE-ES-3 y UE-ES-4,

Áreas, donde se incluyen los ámbitos UE-ES-1 y UE-ES-5,

Áreas de reforma interior, Sectores, Áreas homogéneas, etc.

Cada uno de los 6 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos, definidos como Áreas en sus fichas urbanísticas, deberá encuadrarse o ajustarse justificadamente en una de las 3 subcategorías establecidas en el artículo 45.2.B. de la LOUA, (Sectores, Áreas de reforma interior o Áreas homogéneas), corrigiendo consecuentemente el artículo 173 de la Normativa urbanística propuesta.

4.2. Suelo urbanizable.

El PGOU propuesto regula el Suelo Urbanizable en el Título 8 del Libro 3 – Normas Urbanísticas, así como en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores definidos, incluidas al final del libro 3, en el Título 10.

A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos que el PGOU asigna en las fichas urbanísticas a cada uno de los sectores de suelo urbanizable propuestos.

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** para uso **RESIDENCIAL**

Sector	Superficie m2s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m2t/m2s	Techo máximo edificable, m2t	Densidad máxima de viv./hect.	Nº máximo de viviendas	30 % de la Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas.	Áreas o Espacios libres públicos, m2s, ≥ 10 %	Equipamientos m2s, ≥ 12 m2s/viv.	Dotaciones Locales, m2s/100m2t	Plazas de aparcamiento, 50 % público
UR-JL-1	12.608	Residencial	NTE, OA, UAS	0,50	6.303,89	40	50	30 %	1261 m2s → 10 %	630 m2s → 12,6 m2s/viv.	30 m2s/100 m2t	56
UR-JL-2	8.963	Residencial	NTE, OA, UAS	0,50	4.481,63	30	27	30 %	896 m2s → 10 %	448 m2s → 16,6 m2s/viv.	30 m2s/100 m2t	41
Suma	21.571				10.785,52		77					

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** para uso **PRODUCTIVO**

Sector	Superficie m2s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m2t/m2s	Techo máximo edificable, m2t	Densidad máxima de naves/hect.	Nº de naves	Áreas o Espacios libres públicos, m2s, ≥ 10 %	Equipamientos m2s, SIPS ≥ 4 %	Dotaciones Locales, ≥ 14 %	Plazas de aparcamiento, 50 % público
UR-JLIND	12.522	Industrial	IND	0,60	7.513,47	—	—	1252 m2s → 10 %	501 m2s → 4 %	14 %	64

El artículo 17 de la LOUA fija para los sectores con uso industrial o terciario una reserva para Dotaciones comprendida entre el 14 % y el 20 % de la superficie del sector.

Para el cálculo o cómputo de los crecimientos urbanísticos que propone el nuevo PGOU, crecimiento de población y de superficie urbana y urbanizable, se tendrán en cuenta los límites y criterios establecidos en el artículo 45 del POTA, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el Decreto 11/2008 de 22 de enero en su Disposición adicional segunda, en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático página 16 y anexo 1, así como en el correspondiente informe del Departamento de Ordenación del Territorio.

El Suelo Urbanizable No Industrial = 21.571 m²s, supone el 17,6% de los 122.762 m²s, Suelo Urbano total propuesto por el PGOU, por tanto se cumple el límite máximo del 40% establecido por el POTA, de suelos urbanizables no industriales, con respecto al suelo urbano clasificado por el PGOU.

No obstante, la superficie del suelo urbano consolidado indicada en el libro 2 – Memoria de Ordenación, páginas 91 y 210, no coincide con la indicada en el plano de ordenación O.2.3. y en la página 98 del libro 2, por lo que deberá corregirse y aclararse esta discrepancia dentro del PGOU propuesto.

4.3. Suelo No Urbanizable.

El PGOU propuesto regula el Suelo No Urbanizable en el Título 9 del Libro 3 - Normas Urbanísticas, así como en el apartado 12 del libro 2 - Memoria de ordenación.

En el apartado 12.2. del libro 2 - Memoria de ordenación, páginas 109 a 155, se describe y justifica el SNU-HRD «la Vega», Habitat Rural Diseminado definido en el Suelo No Urbanizable por el PGOU propuesto, con una superficie de 41.590 m²s y 17 edificaciones, 4 edificaciones/hectárea, según consta en la página 128 del libro 2 - Memoria de ordenación.

En el plano de ordenación O.2.4.2. se delimita dicho Hábitat Rural Diseminado en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Jimera de Líbar, HRD – La Vega.

No se observan desajustes urbanísticos con relación a lo establecido en el Decreto 2/2012 de 10 de enero y la Orden de 1 de marzo de 2013, normativa que regula los Asentamientos en Suelo No Urbanizable y los Hábitat Rurales Diseminados.

5. Vivienda protegida.

Según consta en el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, los PGOUs establecerán «en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas».

Los 2 sectores de suelo urbanizable con uso residencial definidos por este PGOU establecen dicha reserva, del 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, como puede verse en el cuadro resumen incluido al final de este informe.

Sin embargo, ninguno de los 6 ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos por el PGOU de Jimera de Líbar reserva suelo para vivienda protegida, indicándose en sus fichas urbanísticas como tipo de actuación: Área, lo cual no se ajusta a lo indicado en el artículo 45 de la LOUA, donde se establecen sólo 3 subcategorías para el suelo urbano no consolidado:

- a) Vacíos relevantes que permitan delimitar sectores.
- b) Áreas de actuación de reforma interior.
- c) Áreas homogéneas.

Por lo que, para cada uno de los 6 ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos, debe justificarse y acreditarse que está incluido en una de estas 3 subcategorías, y disponer las correspondientes reservas de suelo para viviendas protegidas y dotaciones.

Además debe corregirse el artículo 173 de la Normativa Urbanística propuesta, para adecuar el PGOU a las subcategorías establecidas en el artículo 45 de la LOUA.

6. Sistemas generales.

El PGOU propuesto regula los Sistemas en los Títulos 4 y 10 del libro 3 – Normativa Urbanística, así como en el apartado 14 del libro 2 – Memoria de Ordenación, estableciendo los siguientes sistemas generales, grafiados en el plano O.2.4.1. de ordenación completa de los núcleos urbanos a escala 1/2000 y en el plano O.1.2. de ordenación completa de todo el término municipal.

SGAL – Sistemas Generales de Áreas Libres.

SGE – Sistemas Generales de Equipamiento comunitario, para uso Educativo, Social, Cultural, Administrativo, Deportivo, Religioso, Cementerio, etc.

SGC – Sistemas Generales de Comunicaciones, para Carreteras, Caminos, Ferrocarril y Vías Pecuarias.

SGI – Sistemas generales de Infraestructuras, para Abastecimiento, Saneamiento, EDAR, Electricidad, etc.

6.1. Sistemas Generales de Áreas Libres.

El PGOU de Jimera de Líbar, en la página 162 del libro 2, propone 5 Sistema General de Áreas Libres, 2 de ellos adscritos al suelo urbanizable no sectorizado, por lo que no se computarán actualmente.

Para la población actual de Jimera de Líbar 396 habitantes empadronados el 1-enero-2017, mas el crecimiento poblacional propuesto por el PGOU, 135 viviendas * 2,4 hab/viv = 324 habitantes,

resultan 720 habitantes en total,

luego $5.767 \text{ m}^2\text{s} / 720 \text{ hab} = 8,0 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab}$,

resulta una proporción o ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres de $8,0 \text{ m}^2\text{s}/\text{habitante}$, valor superior al mínimo establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA, donde se indica que «deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante».

6.2. Sistemas generales de equipamientos.

El PGOU de Jimera de Líbar delimita 6 sistemas generales de equipamientos, según se indica en las páginas 164 y 165 del libro 2 – memoria de ordenación, y se grafa en el plano O.2.2. de ordenación estructural de los núcleos urbanos a escala 1/2000.

6.3. Sistemas generales viarios.

El PGOU establece los Sistemas Generales Viarios o de comunicaciones, infraestructuras viarias y vías verdes, en la página 169 del libro 2 – Memoria de Ordenación, y se grafían en el plano O.2.2. de ordenación estructural de los núcleos urbanos a escala 1/2000, en el plano O.2.4.1. de Ordenación completa de los núcleos urbanos a escala 1/2000, y en el plano O.2.1. de ordenación estructural a escala 1/5000.

6.4. Sistemas generales de infraestructuras.

El PGOU propone como Sistemas Generales de Infraestructuras una serie de elementos pertenecientes a las redes de Abastecimiento y depósitos de agua potable, Saneamiento y depuración de las aguas residuales, y centros de transformación de electricidad, grafiados en los planos O.2.1. y O.2.2. de ordenación estructural.

7. Usos, densidades y edificabilidades globales.

En el plano de ordenación O.2.3. del PGOU propuesto, así como en las fichas urbanísticas propuestas para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, se establecen los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable, así como el nivel de densidad y la densidad máxima de viviendas asignada a cada zona, de acuerdo con lo establecido para la ordenación estructural en el artículo 10.1.A.d. de la LOUA.

8. Áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento medio.

El PGOU de Jimera de Líbar establece 3 áreas de reparto para los 6 ámbitos del suelo urbano no consolidado delimitados, y otras 3 áreas de reparto para los 3 sectores de suelo urbanizable propuestos junto con 3 sistemas generales adscritos, según consta en las páginas 215 a 219 del libro 2 – Memoria de Ordenación.

En total resultan 6 áreas de reparto cuyos datos resumidos se incluye a continuación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
ÁREA	ÁMBITO	SUP. m ²	ZONA	EDIF. m ² t/m ² s	APROV OBJETIVO	APROV MEDIO	APROV. SUBJETIVO	10% CESIÓN AM
AR- 1	UE-JL- 1	3.266,53	NTE-OA-UAS	0,5	1.633,27	0,5	1.469,94	163,33
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-1= 0,5								
	UE-Es- 2	1256,89	NTE	0,4	502,76	0,4	452,48	50,28
AR- 2	UE-Es- 3	3.571,05	NTE-OA-UAS	0,4	1.428,42	0,4	1.285,58	142,84
	UE-Es- 5	7.168,41	NTE-UAS	0,4	2.867,36	0,4	2.580,63	268,74
	TOTAL	11.996,35			4.798,54		4.318,69	461,86
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-2= 0,4								
	UE-Es- 1	9.327,81	UAS-OA	0,3	2.798,34	0,3	2.518,51	279,83
AR- 3	UE-Es- 4	3.290,89	UAS	0,3	987,27	0,3	888,54	98,73
	TOTAL	12.618,7			3.785,61		3.407,05	378,56
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-3= 0,3								

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL								
AREA DE REPARTO 4								
ÁREA	SUPERF.	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	COEF. POND. GLOBAL	APROV. OBJETIVO (uu.aa)	APROV. MEDIO (uu.aa)	APROV. SUBJETIVO (uu.a)	10% CESIÓN AM (uu.a)	EXCESOS AM (uu.a)
UR-JL-1	12.607,78	0,5	1	6.303,89	5.551,83	4.996,65	555,18	752,0
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS								
SGAL-JL-1	1.707,88	0		0	752,06	676,85	75,21	-752,06
TOTAL	14.315,66			6.303,89	6.303,89	5.673,50	630,39	0,00
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto:								0,44
AREA DE REPARTO 5								
ÁREA	SUPERF.	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	COEF. POND. GLOBAL	APROV. OBJETIVO (uu.aa)	APROV. MEDIO (uu.aa)	APROV. SUBJETIVO (uu.a)	10% CESIÓN AM (uu.a)	EXCESOS AM (uu.a)
UR-JL-2	8.963,25	0,5	1	4.481,625	4.111,155	3.700,04	411,11	370,47
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS								
SGc-2	807,71			0	370,47	333,42	37,05	-370,47
TOTAL	9.770,96			4.481,625	4.481,625	4.033,46	448,16	0,00
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto:								0,459

Las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto de los sectores residenciales no son superiores al 10%. **AR-4 = 0,44** y **AR-5 = 0,459**.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL								
AREA DE REPARTO 6								
ÁREA	SUPERF.	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	COEF. POND. GLOBAL	APROV. OBJETIVO (uu.aa)	APROV. MEDIO (uu.aa)	APROV. SUBJETIVO (uu.a)	10% CESIÓN AM (uu.a)	EXCESOS AM (uu.a)
UR-JL-IND	12.522,45	0,6	1	7.513,47	6.446,59	5.801,93	644,66	1.066,88
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS								
SGAL-JL-4	2.072,41	0		0	1.066,88	960,19	106,68	-1.066,88
TOTAL	14.594,86			7.513,47	7.513,47	6.762,12	751,34	0,00
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto:								0,515

Aprovechamiento medio del área de reparto AR-6 = 0,515

Con relación a los coeficientes de uso y tipología, regulados en el artículo 61 de la LOUA, El artículo 32 de la Normativa urbanística del PGOU de Jímera de Líbar propuesto, «establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 1», sin ningún tipo de justificación.

El artículo 15 de la Normativa urbanística del PGOU establece que el planeamiento de desarrollo deberá fijar y concretar el coeficiente corrector para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social, respetando los criterios del Plan General, por lo que se considera que ambos artículos son difícilmente compatibles.

Artículo 15.- Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías

1. Conforme a las determinaciones previstas en la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución, en la Unidad de Ejecución o en el Sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

A dichos efectos, los citados instrumentos de planeamiento establecerán los siguientes coeficientes de ponderación:

- a) Coeficiente comprensivo del valor de cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en relación con los demás.
- b) Coeficiente representativo de las diferencias de ubicación y características urbanísticas, si las hubiera.
- c) Coeficiente corrector de compensación de aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

2. El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total resultante del P.G.O.U.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 61.4 y 61.6 de la LOUA, el PGOU debe establecer coeficientes correctores específicos para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas.

El establecimiento de dichos coeficientes debe justificarse y motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

La obligación de hacer vivienda protegida supone una carga para los propietarios de los terrenos donde se ubica dicha vivienda protegida, lo que debe compensarse con un coeficiente corrector, de ponderación u homogeneización inferior al de las viviendas libres de características similares a las protegidas, para compensar dicha obligación y garantizar la equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de terrenos, como se indica claramente en el artículo 61.4 de la LOUA.

La vivienda libre tiene un mayor aprovechamiento lucrativo que la vivienda protegida y en consecuencia el coeficiente de ponderación de la vivienda libre debe ser superior al de la vivienda protegida, o dicho de otro modo, el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida debe ser inferior al coeficiente asignado a la vivienda libre.

9. Protección del Patrimonio Histórico.

En el libro 4 – Catálogo de bienes y espacios protegidos del patrimonio histórico del PGOU de Jimera de Líbar, se incluyen las fichas de los elementos catalogados correspondientes al patrimonio arqueológico, etnológico y arquitectónico.

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

En el libro 3 – Normas Urbanísticas del PGOU de Jimera de Líbar, artículos 57 a 66, se indican las medidas de protección del patrimonio histórico, arqueológico, etnológico y arquitectónico.

Normativa y ordenanzas municipales.

En el libro 3 del PGOU de Jimera de Líbar se establece la Normativa Urbanística propuesta para dicho municipio, ordenada en 10 títulos y 247 artículos.

En el título 10, al final de la normativa urbanística, se incluyen las fichas urbanísticas de las actuaciones urbanísticas previstas por dicho PGOU, para el núcleo urbano de Jimera de Líbar y el núcleo urbano de la Estación del ferrocarril de Jimera de Líbar.

- 7 Actuaciones urbanísticas no integradas.
- 6 Ámbitos de suelo urbano no consolidado.
- 2 Sectores de suelo urbanizable para uso residencial.
- 1 Sector de suelo urbanizable para uso industrial.
- 3 Zonas de suelo urbanizable no sectorizado.
- 5 Sistemas generales de áreas libres, 2 de ellos adscritos al suelo urbanizable no sectorizado.
- 4 Sistemas generales para infraestructuras viarias, glorieta o rotonda, para la nueva depuradora prevista EDAR, y para un equipamiento público municipal ubicado en el núcleo urbano de la Estación de ferrocarril de Jimera de Líbar.

En el libro o documento 6 – Ordenanzas municipales del PGOU de Jimera de Líbar recibido el 5-julio-2016, se establecen las ordenanzas de urbanización y las ordenanzas de edificación propuestas por dicho PGOU.

Gestión y ejecución del Plan.

El artículo 10.3 de la LOUA establece que los PGOU han de contener las «previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural», además de otras determinaciones.

El artículo 19.1.a).3.^a de la LOUA establece que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

El libro 2 – Memoria de Ordenación del PGOU de Jimera de Líbar, apartado 16, incluye el estudio económico y financiero, así como un análisis de la viabilidad programática y financiera del PGOU.

No obstante, deberá completarse con el informe de sostenibilidad económica y el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas.

Conclusiones.

Tras el análisis de la documentación recibida del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, se informa lo siguiente:

1. Debe corregirse el apartado 14.1 del libro 2 - Memoria de Ordenación, página 163, donde se indican los Sistemas Generales de Áreas Libres delimitados por el PGOU, y se justifica el cumplimiento del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante, establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA, ya que los SG-AL-2 y 5 están adscritos al Suelo Urbanizable No Sectorizado y no deben computarse ahora.

Computando sólo los SG-AL-1, 3 y 4, resultando:

$5.767 \text{ m}^2\text{s}/(396 \text{ hab} + 135 \text{ viv.} * 2,4 \text{ hab/viv}) = 8,0 \text{ m}^2\text{s}$ de SGAL/habitante, valor superior a los $5 \text{ m}^2\text{s}/\text{habitante}$ establecidos en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA.

2. El PGOU debe establecer coeficientes correctores específicos para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.4 y 61.6 de la LOUA.

El establecimiento de dichos coeficientes debe justificarse y motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

Los cálculos del aprovechamiento urbanístico deberán corregirse o modificarse consecuentemente, en el apartado 16.2. del libro 2 y en las fichas urbanísticas.

3. Cada uno de los 6 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos, definidos como Áreas en sus fichas urbanísticas, deberá encuadrarse o ajustarse justificadamente en una de las 3 subcategorías establecidas en el artículo 45.2.B. de la LOUA (Sector, Áreas de reforma interior o Áreas homogéneas), corrigiendo consecuentemente el artículo 173 de la Normativa urbanística propuesta.

Los terrenos delimitados como Suelo Urbano No Consolidado UE-ES-1, con 3 casas existentes en 9.328 m²s, se considera que constituyen un vacío relevante y por tanto un sector de suelo y no un área como se indica en su ficha urbanística, requiriendo por tanto viviendas protegidas y las correspondientes dotaciones establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

4. Deben corregirse las superficies de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, UE-ES-1 y UE-ES-3, indicadas en la página 233 del documento 2 – Memoria de Ordenación, ya que son diferentes a las indicadas en su ficha urbanística.

5. En la página 238 de la Normativa urbanística se indican 2 valores diferentes para la superficie del SUNC denominado como UE-ES-5, por lo que deberá corregirse esta discrepancia. Entendemos por el resto de documentación que el valor correcto es 7168,41 m²s.

6. Con relación a los terrenos delimitados como Suelo Urbano No Consolidado UE-ES-5 y UE-JL-1, deben aumentarse las dotaciones locales hasta al menos 30 m²s/100 m²t residencial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.1. de la LOUA.

7. Deben aumentarse las plazas de aparcamiento indicadas en la ficha urbanística de los 3 sectores de suelo urbanizable, y en los suelos urbanos no consolidados UE-JL-1, UE-ES-2 y UE-ES-3, ya que el número de plazas de aparcamiento debe ser mayor o igual a 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²t de cualquier uso, según lo establecido en el artículo 17.3. de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

Además, el PGOU deberá justificar el cumplimiento del artículo 17.3. de la LOUA en todo el suelo urbano, para que la reserva total de aparcamientos públicos y privados no sea inferior a una plaza por cada 100 m²t edificable de cualquier uso.

8. En la documentación recibida en papel falta el plano i.4.1., hoja 2 de 2, con el patrimonio histórico del término municipal, y en su lugar se aporta repetida la hoja 1 de 2 de dicho plano i.4.1.

9. El uso hotelero indicado en el plano i.6.1. de usos del suelo y dotaciones, se considera que es un uso lucrativo y que no forma parte de los equipamientos y dotaciones públicas necesarias.

10. La superficie del suelo urbano consolidado indicada en el libro 2 – Memoria de ordenación, páginas 91 y 210, 113.736 m²s, no coincide con la indicada en el plano de ordenación O.2.3. y en la página 98 del libro 2, 94.881 m²s, por lo que deberá corregirse y aclararse esta discrepancia dentro del PGOU propuesto.

11. Corregir una errata en la ficha urbanística del SGAL-JL-2, para indicar que para su obtención está adscrita al suelo urbanizable no sectorizado URNS-JL-2, como se indica en la página 161 del libro 2.

Vistos los informes emitidos, y de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga y con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Libar, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) de este punto.

El documento que se aprueba de manera parcial, está compuesto por el documento aprobado provisionalmente el 24 de agosto de 2018 y aportado el 31/08/2018, así como los siguientes documentos aprobados provisionalmente el 29 de diciembre 2015 y aportados el 05/07/2016: Memoria de Participación -Volúmenes 1 y 2; Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos; Ordenanzas Municipales.

A) Determinaciones Suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:

- Por deficiencias sustanciales en materia urbanística: Las siguientes determinaciones establecidas por el PGOU:

A.1. Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

a) La consideración como «Áreas» de cada uno de los 6 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos, deberán encuadrarse o ajustarse justificadamente en una de las 3 subcategorías establecidas en el artículo 45.2.B. de la LOUA, (Sectores, Áreas de reforma interior o Áreas homogéneas), corrigiendo consecuentemente el artículo 173 de la Normativa urbanística propuesta.

Los terrenos delimitados como Suelo Urbano No Consolidado UE-ES-1, con 3 casas existentes en 9.328 m²s, se considera que constituyen un vacío relevante y por tanto un sector de suelo y no un área como se indica en su ficha urbanística, requiriendo por tanto viviendas protegidas y las correspondientes dotaciones establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

b) Las determinaciones referentes a las dotaciones locales, en los terrenos delimitados como Suelo Urbano No Consolidado UE-ES-5 y UE-JL-1. Deben aumentarse las dotaciones locales hasta al menos 30 m²s/100 m²t residencial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.1. de la LOUA.

c) En los suelos urbanos no consolidados UE-JI-1, UE-ES-2 y UE-ES-3 debe aumentarse las plazas de aparcamiento, ya que el número de plazas de aparcamiento debe ser mayor o igual a 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²t de cualquier uso, según lo establecido en el artículo 17.3 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento. Asimismo deben aumentarse las plazas de aparcamiento indicadas en la ficha urbanística de los 3 sectores de suelo urbanizable.

Además el PGOU deberá justificar el cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en todo el suelo urbano, para que la reserva total de aparcamientos públicos y privados no sea inferior a una plaza por cada 100 m²t edificables de cualquier uso.

A.2. Respecto a las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento medio:

El PGOU debe establecer coeficientes correctores específicos para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.4 y 61.6 de la LOUA. El establecimiento de dichos coeficientes debe justificarse y motivarse en su procedencia y proporcionalidad. Los cálculos del aprovechamiento urbanístico deberán corregirse o modificarse consecuentemente, en el apartado 16.2. del libro 2 y en las fichas urbanísticas.

B) Deficiencias a Subsananar (el Ayuntamiento de Jimera de Libar deberá elaborar un documento completo corregido en el que se incorporen las subsanaciones señaladas anteriormente, para que una vez verificado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se proceda a su registro y publicación):

B.1. Las indicadas en la Declaración Ambiental Estratégica emitida con fecha 30/11/2018 (apartado 6).

B.2. Las indicadas en el informe emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Málaga, de 27/03/2017 y ratificado en fecha 18/09/2018 relativo

a las carreteras provinciales. (El informe concluye: «De la misma manera se pone de manifiesto que, aunque en la memoria informativa hace alusión a las afecciones y zonas de protección de la red de carreteras anteriormente descritas, en la documentación gráfica no quedan reflejadas»).

B.3. Las indicadas en el informe de la Dirección General de Comercio de la Junta Andalucía, de fecha 16/10/2018, en el que se informa desfavorablemente, al no excluir de forma expresa la implantación de Grandes Superficies Minoristas en la totalidad del documento del PGOU.

B.4. Las indicadas en el informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga de fecha 10/01/2019 (Apartado F. «Conclusiones», puntos 1, 4, 5, 8, 9, 10 y 11):

1. Debe corregirse el apartado 14.1 del libro 2 - Memoria de Ordenación, página 163, donde se indican los Sistemas Generales de Áreas Libres delimitados por el PGOU, y se justifica el cumplimiento del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante, establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA, ya que los SG-AL-2 y 5 están adscritos el Suelo Urbanizable No Sectorizado y no deben computarse ahora.

Computando sólo los SG-AL-1, 3 y 4, resultando:

$5.767 \text{ m}^2\text{s}/(396 \text{ hab} + 135 \text{ viv.} * 2,4 \text{ hab/viv}) = 8,0 \text{ m}^2\text{s}$ de SGAL/habitante, valor a los $5 \text{ m}^2\text{s}/$ habitante establecidos en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA.

4. Deben corregirse las superficies de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, UE-ES-1 y UE-ES-3, indicadas en la página 233 del documento 2 – Memoria de Ordenación, ya que son diferentes a las indicadas en su ficha urbanística.

5. En la página 238 de la Normativa urbanística se indican 2 valores diferentes para la superficie del SUNC denominado como UE-ES-5, por lo que deberá corregirse esta discrepancia. Entendemos por el resto de documentación que el valor correcto es $7168,41 \text{ m}^2\text{s}$.

8. En la documentación recibida en papel falta el plano i.4.1., hoja 2 de 2, con el patrimonio histórico del término municipal, y en su lugar se aporta repetida la hoja 1 de 2 de dicho plano i.4.1.

9. El uso hotelero indicado en el plano i.6.1. de usos del suelo y dotaciones, se considera que es un uso lucrativo y que no forma parte de los equipamientos y dotaciones públicas necesarias.

10. La superficie del suelo urbano consolidado indicada en el libro 2 – Memoria de ordenación, páginas 91 y 210, $113.736 \text{ m}^2\text{s}$, no coincide con la indicada en el plano de ordenación O.2.3. y en la página 98 del libro 2, $94.881 \text{ m}^2\text{s}$, por lo que deberá corregirse y aclararse esta discrepancia dentro del PGOU propuesto.

11. Corregir una errata en la ficha urbanística del SGAL-JL-2, para indicar que para su obtención está adscrita al suelo urbanizable no sectorizado URNS-JL-2, como se indica en la página 161 del libro 2.

Segundo. A modo de recomendación y atendiendo a lo indicado en el informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza (Aguas) de fecha 20/12/2018 (apartado 8), que tras emitir su sentido favorable, hace constar que debe de constar en la Resolución de Aprobación Definitiva lo siguiente:

«En relación al apartado Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones del Informe de Aguas:

- A fecha de emisión de este informe no existe ningún convenio firmado entre el Excmo. Ayto. de Jimera de Líbar y la Administración Hidráulica relativo a la "Actuación frente a Avenidas en el núcleo de la Estación de Jimera de Líbar.

En relación al apartado Disponibilidad de recursos hídricos del Informe de Aguas:

- Para atender las demandas previstas en el Plan General será preciso que la satisfacción de las nuevas demandas hídricas del municipio no superen la estimación realizada del consumo total del recurso con el crecimiento poblacional planteado en el

Plan. Por ello, se deberá mantener el consumo actual del recurso por habitante y día. Todo aumento del consumo por habitante se deberá atender mediante el aumento de la reutilización, eficiencia en el uso del recurso y políticas de ahorro municipal del recurso. En el caso de requerir nuevos recursos, los mismos no vendrán de aguas subterráneas, únicamente puede ser posible mediante la utilización del recurso de aguas superficiales fluyentes y la reutilización (riegos y usos compatibles), como especifica el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas, en la tabla «Balance del abastecimiento en el subsistema I-2. Origen de los recursos.»

- El aprovechamiento de los recursos hídricos tiene que producirse en el marco de la correspondiente concesión administrativa.

En relación al apartado Infraestructuras del ciclo integral del agua, del Informe de Aguas:

- Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R., en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. En el caso de que la E.D.A.R. prevista no estuviese aún ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer de forma transitoria, de E.D.A.R. propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

- El responsable de la realización del proyecto E.D.A.R. deberá contar con la autorización de esta Administración Andaluza de Aguas de acuerdo al marco normativo vigente en la actualidad. La reserva de terrenos para la E.D.A.R., como sistema General de Infraestructuras; en ningún caso podrá ocupar terrenos de dominio público hidráulico ni ZI.

- Se adquiere el compromiso de ir sustituyendo la red existente por una separativa.”

Tercero. El Ayuntamiento de Jimera de Líbar deberá elaborar la documentación necesaria para cumplimentar las determinaciones tanto a subsanar, como las suspendidas descritas en:

- Los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados emitidos sobre el documento del Plan General de Ordenación Urbanística.

- El informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Ordenación del Territorio de 10/01/2019.

Cuarto. El Ayuntamiento, tras la aprobación por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, elevará el citado documento a esta Consejería para su resolución sobre aprobación definitiva.

Quinto. Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Jimera de Líbar y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía.

I. Contra el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 1.A) del acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora

de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones Públicas, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU

ANEXO III

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (21/06/19)

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.04.2019 celebrada el 21 de junio de 2019, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-JI-1.

Municipio: Jimera de Líbar (Málaga),

Asunto: Expediente de cumplimiento para el levantamiento de las suspensiones del PGOU, aprobado definitivamente de manera parcial por la CTOTU, el 11 de enero de 2019.

A N T E C E D E N T E S

Primero. Con fecha 11 de enero de 2019, en sesión MA/01/2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (CTOTU) acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del mismo.

El documento que se aprueba de manera parcial, está compuesto por el documento aprobado provisionalmente el 24 de agosto de 2018 y aportado el 31 de 08 de 2018, así como los siguientes documentos aprobados provisionalmente el 29 de diciembre 2015 y aportados el 05 de 07 de 2016: Memoria de Participación -Volúmenes 1 y 2; Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos; Ordenanzas Municipales.

«A) Determinaciones Suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:

- Por deficiencias sustanciales en materia urbanística: Las siguientes determinaciones establecidas por el PGOU:

A.1. Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

a) La consideración como "Áreas" de cada uno de los 6 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos, deberán encuadrarse o ajustarse justificadamente en una de las 3 subcategorías establecidas en el artículo 45.2.B. de la LOUA, (Sectores, Áreas de reforma interior o Áreas homogéneas), corrigiendo consecuentemente el artículo 173 de la Normativa urbanística propuesta.

Los terrenos delimitados como Suelo Urbano No Consolidado UE-ES-1, con 3 casas existentes en 9.328 m²s, se considera que constituyen un vacío relevante y por tanto un sector de suelo y no un área como se indica en su ficha urbanística, requiriendo por tanto

viviendas protegidas y las correspondientes dotaciones establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

b) Las determinaciones referentes a las dotaciones locales, en los terrenos delimitados como Suelo Urbano No Consolidado UE-ES-5 y UE-JL-1. Deben aumentarse las dotaciones locales hasta al menos 30 m²s/100 m²t residencial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.1. de la LOUA.

c) En los suelos urbanos no consolidados UE-JI-1, UE-ES-2 y UE-ES-3 debe aumentarse las plazas de aparcamiento, ya que el número de plazas de aparcamiento debe ser mayor o igual a 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²t de cualquier uso, según lo establecido en el artículo 17.3 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento. Asimismo deben aumentarse las plazas de aparcamiento indicadas en la ficha urbanística de los 3 sectores de suelo urbanizable.

Además el PGOU deberá justificar el cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en todo el suelo urbano, para que la reserva total de aparcamientos públicos y privados no sea inferior a una plaza por cada 100 m²t edificables de cualquier uso.

A.2. Respecto a las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento medio:

El PGOU debe establecer coeficientes correctores específicos para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.4 y 61.6 de la LOUA. El establecimiento de dichos coeficientes debe justificarse y motivarse en su procedencia y proporcionalidad. Los cálculos del aprovechamiento urbanístico deberán corregirse o modificarse consecuentemente, en el apartado 16.2. del libro 2 y en las fichas urbanísticas.»

Segundo. El 23 de abril de 2019 se recibe documentación complementaria debidamente diligenciada del PGOU de Jimera de Líbar, documentación aprobada por el Ayuntamiento de Jimera de Líbar el 16 abril 2019, para el cumplimiento y levantamiento de la suspensión de dicho PGOU, adoptada por acuerdo de la CTOTU de Málaga el 11 de enero de 2019, publicada en el BOJA del 24-enero-2019 y según consta en la diligencia de dicha documentación complementaria.

La documentación aportada es la siguiente:

- Oficio de remisión solicitando la Aprobación definitiva del PGOU al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Documento Técnico en formato papel y en soporte digital, para verificación de las modificaciones en orden al Levantamiento de las Suspensiones acordadas en su día por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del PGOU de Jimera de Líbar (Málaga) corresponde a la CTOTU.

Corresponde a la CTOTU de Málaga dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 11 de enero de 2019.

Segundo. Valoración.

Tras los informes Jurídico y Técnico del Servicio de Urbanismo de 29 de mayo y 17 de junio de 2019, desde el citado Servicio se realiza la siguiente valoración:

La documentación recibida para el levantamiento de la suspensión del PGOU de Jimera de Líbar (Málaga), corrige o justifica las deficiencias sustanciales a subsanar, indicadas en el apartado A del acuerdo de la CTOTU de Málaga de 11 de enero de 2019, publicado en el BOJA del 24 de enero de 2019, página 295.

A.1) Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

a) Se ha diferenciado claramente entre áreas de reforma interior, sectores y áreas homogéneas, conforme a los apartados del artículo 45.2.B) de la LOUA, con las consecuencias de ordenación derivadas de cada uno de ellos.

b) Se ha aumentado las dotaciones locales por encima de los 30 ms²/100 m²t en áreas homogénea UE-ES-5 y UE-JL-1, de conformidad con lo regulado en el artículo 17.1 de la LOUA.

c) Se ha aumentado la reserva de aparcamientos en las áreas homogéneas UE-JI-1 y UE-ES-2, así como en área de reforma interior UE-ES-3, de conformidad con el artículo 17.3 de la LOUA.

Queda justificado el cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en el suelo urbano no consolidado.

A.2) Respecto a las áreas de reparto y el cálculo de aprovechamiento medio:

El artículo 15 de la Normativa urbanística del PGOU establece que el planeamiento de desarrollo deberá fijar y concretar el coeficiente corrector para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social, respetando los criterios del Plan General.»

El documento justifica un coeficiente corrector específico para compensar a los propietarios de suelo destinados a vivienda protegida, aportando un estudio de mercado realizado en el marco del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Vistos los informes del Servicio de Urbanismo de 29 de mayo y 17 de junio de 2019; de conformidad con la propuesta formulada y con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A C U E R D A

1.º Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, donde se aprobó parcialmente el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Jimera de Líbar, supeditando su registro y publicación a que se subsane la deficiencia referente a la justificación del cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en el suelo urbano consolidado, para que la reserva total de aparcamientos públicos y privados no sea inferior a una plaza por cada 100 m²t edificable de cualquier uso; así como las ya indicadas en el apartado B) del citado acuerdo de la CTOTU de 11 de enero de 2019, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA.

Dichas subsanaciones deberán ser verificadas por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, para que se proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el RIU Autonómico y posterior publicación de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

2.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Jimera de Líbar.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga

lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU.

ANEXO IV

NORMAS URBANÍSTICAS, ORDENANZAS MUNICIPALES Y FICHAS URBANÍSTICAS

--Normativa Urbanística (.docx).

<imagen 1>1__JML_TUS_Normativa_Urbanistica__publicacion

- Anexo Normativa Urbanística (docx): Modelos Declaración Responsable (Declaración responsable para obras no sujetas a licencia en establecimientos en suelo urbano para destinarlo a una actividad; Declaración responsable para obras no sujetas a licencia; Modelo 1: Certificado Técnico competente del cumplimiento determinaciones urbanísticas en obras no sujetas a licencias en establecimientos en suelo urbano para destinarlo a una actividad; Modelo 2: Declaración responsable de la escasa entidad de las obras no sujetas a licencia en establecimientos en suelo urbano para destinarlo a una actividad; Modelo 3: Certificado Técnico).

<imagen 2>2__JML_TUS_MODELO_DR_local_comercial

<imagen 3>3__JML_TUS_MODELO_DR_en_edif_viviendas_SU_no_vinculada_a_establecimiento

<imagen 4>4__JML_TUS_MODELO_1-_CERTIFICADO_TECNICO_DR_EST__EN_SUELO_URB_

<imagen 5>5__JML_TUS_MODELO_2-_DECLARACION_OBRAS_EXCASA_ENTIDAD_DR_EST__EN_SUELO_URB

<imagen 6>6__JML_TUS_MODELO_3_-_CERTIFICADO_TECNICO_DE_ACCESIBILIDAD

-Fichas Urbanísticas (pdf).

<imagen 7>JML_TUS__FICHAS_URBANISTICAS__PDF

-Ordenanzas Municipales (docx).

<imagen 8>JML_TUS__ORDENANZAS_PUBLICACION

Málaga, 6 de noviembre de 2020.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LIBAR

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.- Objeto y ámbito territorial

El presente P.G.O.U. establece la ordenación urbanística y la organización de la gestión de su ordenación que será de aplicación en la totalidad del término municipal.

Artículo 2.- Vigencia

1. El P.G.O.U. entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se proceda a su revisión, sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan.
2. El plazo de las previsiones programadas es de 12 años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.
3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de innovaciones o modificaciones derivadas de la aprobación definitiva de los diferentes planes de desarrollo y de su ejecución, pudiendo realizar un texto refundido para la clarificación de las disposiciones vigentes.

Artículo 3.- Revisión

1. Se entiende por revisión del P.G.O.U. la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural en los términos establecidos en la L.O.U.A. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance.
2. Se considera parcial la revisión que justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el P.G.O.U., bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.
3. Una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del P.G.O.U., cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro

años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en la L.O.U.A.

4. Procederá la revisión del P.G.O.U., además de en los supuestos previstos en los apartados anteriores, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio o cualquier otro planeamiento supramunicipal que afecte al término municipal y a las previsiones del P.G.O.U.
- b) Por la elección de un modelo territorial y/o municipal distinto.
- c) La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico, demográfico, legales, etc. que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- d) Cuando se haya ejecutado la urbanización del 60% de las Unidades o Sectores previstos y/o edificación de más del 50% de los citados ámbitos.
- e) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del P.G.O.U. que den lugar a la alteración sustancial de la ordenación estructural.
- f) Cuando por no haberse ejecutado en plazo los elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, se hubiere retrasado notoriamente el cumplimiento de sus previsiones, dificultándose o imposibilitándose de hecho la consecución de sus objetivos.
- g) Cuando hayan transcurrido más de veinticinco años de su vigencia.

Artículo 4.- Modificación

1. Se entiende por modificación del P.G.O.U. toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo anterior.
2. Será posible la modificación del presente P.G.O.U. en los siguientes supuestos:
 - a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no supongan la alteración sustancial de su ordenación estructural.
 - b) Cambios en la calificación del suelo.
 - c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el P.G.O.U., que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.
 - d) La aparición de usos no previstos que afecten al destino del suelo.
3. No se considerarán modificaciones del P.G.O.U.:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio P.G.O.U. reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en las presentes Normas para cada clase de suelo.

- b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en los procedimientos de delimitación de unidades de ejecución a efecto de gestión para adecuarlo a la realidad física o jurídica del terreno siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase ni incremento proporcional de la edificabilidad, no pudiendo conllevar alteraciones en la clasificación del suelo.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.
- d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales. La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales. En ningún caso se podrá, alterar los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos.
- e) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas como consecuencia de la modificación de la legislación sectorial.
- f) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.
- g) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a cabo de conformidad con la legislación aplicable.
- h) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de los sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística, siempre que no alteren la clasificación o calificación urbanística de los terrenos.
- i) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquéllas.
- j) Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa a través de los Planes Parciales o Especiales si bien, deberán justificar que supone una mejora de la ordenación pormenorizada, que respeta la ordenación estructural, no afectando a la funcionalidad del sector o la ordenación de los elementos del entorno.
- k) Modificaciones de los elementos integrantes del sistema de infraestructuras de servicio y sistemas técnicos propuestos por este P.G.O.U., que no tienen el carácter de estructural y cuya definición requiera un proyecto técnico posterior, siempre que no afecte al esquema de funcionamiento ni a la coherencia del modelo territorial propuesto. A estos efectos, se consideran estructurales los sistemas generales SG-EDAR, la cota topográfica de los depósitos, los sistemas generales técnicos de

gestión de residuos así como para todos los sistemas generales de infraestructuras las determinaciones de emplazamiento, organización y tratamiento.

- l) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística. En el caso de modificación de los plazos de inicio y terminación de las viviendas de protección pública, será necesario recabar informe de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. La Modificación del Plan General se producirá con el grado de definición documental y determinaciones del presente PGOU y deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 5.- Interpretación

1. La interpretación del P.G.O.U corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a las leyes vigentes.

2. La documentación del presente P.G.O.U., tanto gráfica como escrita, se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicadas.

3. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Normativa Urbanística, prevalecerá con carácter general esto último, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento y especialmente de la Memoria el espíritu y la finalidad de los objetivos perseguidos se deduzca que la mejor interpretación deriva de la documentación planimétrica. La solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

4. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta.

No obstante lo anterior, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

5. Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución, Sectores de Suelo Urbanizable y de Régimen Transitorio y, en general, de cuantos ámbitos delimite el P.G.O.U son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a escala 1:1.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el planeamiento de desarrollo

podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria (planos topográficos) al que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, la densidad y proporcionalmente las cesiones que correspondan.

6. Cuando exista discordancia entre lo regulado por este Plan General en aplicación de la normativa sectorial y la legislación específica prevalecerá lo regulado en esta última.

CAPÍTULO 2 MODELO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL

Artículo 6.- Objetivos y Estrategias

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jímera de Líbar es el instrumento que establece la ordenación integral del territorio municipal, definiendo los elementos básicos de la estructura general y orgánica y la clasificación del suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a sus distintas categorías, delimitando, directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y subsuelo y concretando los deberes que condicionan el la efectividad y el ejercicio legítimo de dichos derechos.

Los fines y estrategias del presente Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística son principalmente:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos de población y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.
- Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.
- Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.
- La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
- Fijación de las condiciones de ejecución y en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen de la actividad urbanística.

- Promocionar la igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres.
- Establecer medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes que se consideran compatibles con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación, sin perjuicio del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística.

Artículo 7.- **Carácter de las determinaciones del P.G.O.U.**

1. El Plan General establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal mediante las determinaciones contenidas en las presentes normas que definen y concretan el modelo territorial adoptado, las cuales se dividen en determinaciones de carácter estructural, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Las determinaciones estructurales y las pormenorizadas preceptivas no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 8.- **Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del municipio**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de ordenación estructural, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. **La ordenación estructural** del municipio está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.
3. A estos efectos, forman parte de la ordenación estructural del P.G.O.U. las determinaciones afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de la L.O.U.A.:
 - a) Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
Suelo Urbano	Consolidado
	No consolidado
Suelo Urbanizable	Sectorizado
	No Sectorizado
	Ordenado
Suelo No Urbanizable	De especial protección por legislación específica
	De especial protección por planificación territorial o urbanística
	Del Hábitat Rural Diseminado

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural.

- b) Las relativas a garantizar las reservas de terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área de reforma interior o sector con uso residencial para su destino a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

Si durante la vigencia del P.G.O.U. se aprobara un Plan Municipal de Vivienda y Suelo que del estudio de las necesidades presentes y futuras de vivienda protegida estableciera un porcentaje menor al 30% indicado en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- c) Las que identifican los terrenos calificados como Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. Se consideran sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que constituyen la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural.
- d) Las relativas a la determinación de los usos y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano y urbanizable así como sus respectivos niveles de densidad. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural y en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas.
- e) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.
- f) Las referidas a las áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.
- g) Las relativas a la preservación de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
- h) En el suelo no urbanizable, las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en suelo no urbanizable de especial protección, la normativa e identificación de los

ámbitos del Hábitat Rural Diseminado así como las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.

A estos efectos, las determinaciones derivadas de la legislación sectorial o la planificación territorial que tengan carácter de Norma se consideran determinaciones estructurales en el presente Plan General. El resto de las determinaciones derivadas de la citada legislación o planificación territorial tendrán el carácter de potestativas salvo que expresamente se indique en el P.G.O.U. mediante su inclusión en los Planos de Ordenación Estructural.

Como medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos se regulan los siguientes parámetros:

- Separación a linderos
 - Ocupación
 - Parcela mínima
- i) Aquellas que establecen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público según su legislación sectorial.

Artículo 9.- Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada del municipio

1. La **ordenación pormenorizada** del municipio está constituida por las determinaciones que no estén expresamente recogidas con el carácter de estructurales en el presente Plan General y tienen por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la ordenación detallada de los mismos.

2. Pertenecen a la ordenación **pormenorizada preceptiva** las siguientes:

- a) En el suelo **urbano consolidado**, las determinaciones que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación así como la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano.
- b) En el **suelo urbano no consolidado** la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos y edificabilidades globales, la delimitación de áreas homogéneas que precisen de un incremento o mejora de dotaciones, servicios públicos o urbanización existentes, por incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, las parcelas de dichas áreas a las que el P.G.O.U. les atribuye un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento de los deberes urbanísticos, la delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento medio definidos para éstas en el presente Plan General, así como las previsiones de programación y gestión.
- c) En el **suelo urbanizable sectorizado** los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y gestión

- d) En el **suelo urbanizable no sectorizado** las determinaciones respecto a esta clase de suelo que no se recogen con carácter de estructurales en el presente P.G.O.U.
- e) En el **suelo no urbanizable** la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, las cuales se recogen en los Planos de Ordenación Completa.
- f) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.
- g) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

3. Pertenecen a la **ordenación pormenorizada potestativa** la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea así como las determinaciones pormenorizadas que no estén incluidas como preceptivas.

Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan General serán indicativas para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, salvo que se establezcan expresamente como vinculantes, incorporándolas como uno de los criterios y objetivos de la ordenación. Las soluciones concretas sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios no vinculantes grafiados pueden ser alterados tras justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del área o sector.

Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado serán de aplicación directa y vinculante, salvo que se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial no previsto, que tenga por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida, previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

CAPÍTULO 3 LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 10.- Instrumentos de planeamiento general

1. Podrán redactarse Planes de Ordenación Intermunicipal cuando sea necesaria la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en el término municipal de Jimera de Líbar y de otro u otros municipios colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria. Su contenido deberá ajustarse a lo previsto en la L.O.U.A.
2. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente P.G.O.U. se desarrollarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**Artículo 11.- Iniciativa de su redacción**

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras Administraciones Públicas competentes o mediante iniciativa particular.
2. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado por el Ayuntamiento, además del control de la legalidad, éste habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a los criterios y determinaciones del Plan, con el objeto de satisfacer el interés general.
3. Cada instrumento de desarrollo, así como los instrumentos de gestión y los proyectos de urbanización que sean presentados para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático, compatible con el sistema utilizado por el Ayuntamiento.

Artículo 12.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo

1. El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario y de acuerdo con las determinaciones de las presentes normas urbanísticas para cada clase de suelo en los términos previstos anteriormente mediante la formulación de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. El contenido y tramitación de dichos instrumentos de planeamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario.
3. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias conforme a la legislación urbanística y el presente plan, deberán contemplar las siguientes:
 - a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, especificando nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados e incorporándolo a la correspondiente documentación gráfica.
 - b) Modo de ejecución de las obras de urbanización, dotaciones y edificaciones y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
 - c) Compromisos para la conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en tanto no sean recibidos por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas.
 - d) Estudio económico financiero relativo a la sostenibilidad económica de la actuación, reflejando los medios económicos para llevar a cabo la actuación, conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
 - e) En su caso, el cumplimiento de los compromisos adquiridos por la suscripción de convenios urbanísticos.

Artículo 13.- Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del P.G.O.U.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable ordenado en el presente P.G.O.U. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle.

2. El Suelo clasificado por el P.G.O.U. como Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

Artículo 14.- Criterios de ordenación del Planeamiento de desarrollo

Cada una de las unidades de planeamiento del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros que se establecen en cada ficha urbanística recogida en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y Urbanizable, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos, siguiendo las siguientes directrices:

- a) La situación de los equipamientos se establecerá garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbana.
- b) Los elementos más significativos del medio (árboles, elementos morfológicos e hidrológicos de interés...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, garantizándose, en todo caso, la no ocupación del dominio público hidráulico.
- c) El sistema de espacios libres se ubicará garantizando su accesibilidad y que permita el disfrute por sus usuarios, evitándose ubicaciones residuales.
- d) En los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos ordenación son indicativos de su función, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su intención de conexión, respetando en todo caso las especificaciones de cada ficha urbanística.
- e) Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y otros elementos geomorfológicos relevantes e intentando conectar con los viales existentes en las zonas colindantes.
- f) Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística.
- g) Las medidas ambientales de corrección y protección contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del presente P.G.O.U. deberán figurar en las condiciones técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento a las que sean aplicables, incluyéndose su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto.

Artículo 15.- Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías

1. Conforme a las determinaciones previstas en la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución, en la Unidad de Ejecución o en el Sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

A dichos efectos, los citados instrumentos de planeamiento establecerán los siguientes coeficientes de ponderación:

- a) Coeficiente comprensivo del valor de cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en relación con los demás.
- b) Coeficiente representativo de las diferencias de ubicación y características urbanísticas, si las hubiera.
- c) Coeficiente corrector de compensación de aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

2. El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total resultante del P.G.O.U.

SECCIÓN 3ª: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO**Artículo 16.- Modos de gestión**

1. La ejecución del planeamiento más específico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se desarrollará mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución o sectores delimitados conforme a lo establecido por la legislación urbanística de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. Cuando el presente P.G.O.U. no delimite unidades de ejecución, en suelo urbano la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, en los términos previstos en la legislación urbanística y la legislación de régimen local.

Artículo 17.- Actuaciones por Unidades de Ejecución. Sistemas de Actuación

1. Para cada unidad de ejecución en suelo urbano o sector de suelo urbanizable se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución que podrá ser un sistema de actuación público, Expropiación o Cooperación o un sistema privado, Compensación rigiéndose éstos por lo dispuesto en el Título IV de la L.O.U.A.

2. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en el presente P.G.O.U. que ha tenido en cuenta para su elección las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión, los medios económico-financieros de la Administración y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

3. De no contenerse en el P.G.O.U., el sistema de actuación se establecerá al delimitarse la unidad de ejecución si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación y la forma de gestión de éste con los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución.

SECCIÓN 4ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 18.- Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la L.O.U.A.
3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos de la legislación vigente en materia de accesibilidad.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
5. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de acuerdo con el procedimiento previsto en la Ordenanza de Urbanización.

SECCIÓN 5ª: ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

Artículo 19.- Actos Sujetos a Licencia

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que se lleven a cabo en el término municipal en los términos previstos en el Título VI de la L.O.U.A.

Quedarán exceptuadas de la obtención de licencia y/o autorizaciones las actuaciones que lo sean en virtud de una norma con rango de ley y, en particular:

- a) De acuerdo con la L.O.U.A., las **obras de modificación o reforma**, cuando **no afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior**.

b) De acuerdo con la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, las **obras para el acondicionamiento de los locales cuya superficie útil de exposición y venta al público no supere 750 m²**, para desempeñar la actividad comercial de las comprendidas en el Anexo de la Ley 12/2012, cuando no requieran de la redacción de un proyecto, no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico y no se encuentren en el dominio público.

c) De acuerdo con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones:

- La instalación de las **estaciones o infraestructuras radioeléctricas comunes de telecomunicaciones** en el interior de los edificios.
- La **instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado** distintas de las anteriores, siempre que se haya aprobado un **plan** de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas en el que las mismas se contemplen.
- **Actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica** de las anteriores que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil.

2. La solicitud de licencia deberá ser presentada dentro de los tres años siguientes a la adquisición por la parcela de la condición de solar. Dicha solicitud deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
- b) Situación de la finca y definición suficiente de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar.
- c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

3. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar, que deberá estar integrado por:

Memoria en la que se defina suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo con la precisión y alcance suficiente para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia y en la que se justifique el cumplimiento de la normativa específica que le sea de aplicación, como la legislación contra incendios, sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica o la normativa de telecomunicaciones entre otras.

Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo no requieran por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.

- b) Licencia municipal de apertura, declaración responsable o comunicación previa en su caso cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.
- c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
- d) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como no urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

No obstante, de acuerdo con la legislación vigente en materia de energía renovable, cuando se trate de actuaciones de interés público vinculadas a la generación y evacuación de energía eléctrica mediante energía renovable de potencia instalada superior a los 10 MW esta aprobación será sustituida por la emisión de informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En todo caso, la solicitud de la licencia deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación o la emisión del citado informe.

- e) Los demás documentos que, según la índole de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo, se estimen necesarios.

4. La documentación a la que se refiere el apartado anterior no será exigible a los actos de construcción, edificación o instalación que no afecten a la estructura y, en general, a la seguridad de los edificios e instalaciones, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 20.- Declaración Responsable

1. Las obras que, de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior, no requieran la concesión de licencia municipal de obras, estarán sometidas al procedimiento de Declaración Responsable.
2. En el procedimiento de Declaración Responsable el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con la normativa urbanística aplicable para la realización de la obra, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a su ejercicio.
3. La declaración responsable produce efectos y permite la realización de la obra desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas el Ayuntamiento.
4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable o su no presentación ante el Ayuntamiento determinará la imposibilidad de continuar la obra desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar y de la obligación del interesado del restablecimiento de la legalidad urbanística.
5. Los interesados deberán presentar ante el Ayuntamiento la Declaración Responsable conforme al modelo normalizado que se incorpora al presente P.G.O.U. como Anexo.

Artículo 21.- Licencia de Parcelación

1. Además de lo previsto con carácter general, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.
2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
 - b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
 - c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
 - d) Plano de Información a la misma escala.
 - e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como con la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 22.- Licencia de Obras de Urbanización

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.
2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

**CAPÍTULO 4 INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA.
DISPOSICIONES GENERALES****SECCIÓN 1ª: PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO****Artículo 23.- Finalidad y destino**

1. La finalidad del Patrimonio Público de Suelo (P.P.S) es crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
2. El Patrimonio Público de Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio municipal y los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del mismo deberán aplicarse a la conservación administración y ampliación de dicho patrimonio, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable o a los usos propios de su destino.
3. Los terrenos y construcciones que integren el P.P.S deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, en suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a usos declarados de interés público o a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando sea conveniente para la ejecución de éste en los términos establecidos en la L.O.U.A.
4. Los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del P.P.S, se destinarán con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública pudiendo adscribirse, asimismo, a cualquiera de los destinos previstos en la L.O.U.A.

A estos efectos, los ingresos y recursos que se destinen a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el presente planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, no podrán ser superiores al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente Patrimonio Público de Suelo.

Se considerarán zonas degradadas en el presente Plan General aquellas zonas del casco urbano que requieran obras de urbanización o aumento o mejora de dotaciones públicas.

Artículo 24.- Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Público de Suelo

El Patrimonio Público de Suelo lo constituyen todos aquellos terrenos, construcciones e ingresos que, de acuerdo con el Título III de la L.O.U.A., deban integrarse en el mismo.

Artículo 25.- Reservas de terrenos y su incorporación al proceso urbanizador

1. Podrán delimitarse reservas de terrenos para la constitución o ampliación del Patrimonio Público de Suelo.
2. Dicha delimitación comporta:
 - a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos en los términos previstos en la L.O.U.A.
 - b) En suelo urbano o urbanizable sectorizado, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la unidad de ejecución o sector por expropiación.
 - c) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las mencionadas reservas a los derechos de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento.
3. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en las reservas requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del presente Plan General.

Artículo 26.- Disposición sobre los bienes del Patrimonio Público de Suelo

1. Los bienes del Patrimonio Público de Suelo podrán ser:
 - a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, salvo el de adjudicación directa y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público.
 - b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
 - c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
 - d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

SECCIÓN 2ª: DERECHO DE SUPERFICIE**Artículo 27.- Derecho de superficie**

1. El derecho de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y **subsuelo** de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. El Ayuntamiento y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del Patrimonio Público de Suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

3. La concesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos, siendo su régimen jurídico el establecido en la legislación estatal.

4. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3ª: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**Artículo 28.- Delimitación de Áreas.**

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar el Patrimonio Público de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por dicha Entidad Local en los términos establecidos en la L.O.U.A.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

4. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 29.- Notificación de transmisión

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo anterior deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.
2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo está constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a estos efectos.

Artículo 30.- Ejercicio del retracto

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.
2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 31.- Transmisiones sin notificación previa

No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las citadas notificaciones.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

SECCIÓN 4ª: GARANTÍA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA**Artículo 32.- Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**

1. Con carácter general, cada área de reforma interior o sector con uso residencial, debe reservar los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Las unidades de ejecución propuestas por el presente P.G.O.U. que tiene la consideración de área de reforma interior (UE-ES-3 y UE-ES-5B) y el sector (UE-ES-1B) se han reservado suelo para vivienda protegida.

2. Se establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 1.

TÍTULO SEGUNDO NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 33.- Objetivos generales de las Normas de Protección

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el P.G.O.U. la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar y concretar las medidas correctoras propuestas por el Estudio Ambiental Estratégico o derivadas del procedimiento de prevención y control ambiental.
2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida del territorio, así como de aquéllos valores de su patrimonio histórico, que desde la escala local esté motivada su preservación.

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 34.- Régimen de Protección y Servidumbres de los Bienes de Dominio Público

Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo sobre el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público recogen la regulación de la legislación sectorial sobre la materia.

Por ello, cualquier modificación que se produzca en dicha normativa sectorial sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 35.- Dominio Público Hidráulico

1. Constituyen el **dominio público hidráulico** con las salvedades establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas:
 - a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
 - b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas siempre que no atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.
 - c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
 - d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
 - e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

2. En las márgenes de los cauces se establece una **zona de servidumbre** de 5 metros de anchura para uso público y una **zona de policía** de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas, debiendo ser autorizada cualquier actuación que en ellos se realice por la Consejería competente en materia de aguas.

3. El Plan General incorpora la delimitación técnica del dominio público hidráulico del río Guadiaro calculada por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico que tendrá carácter cautelar hasta tanto se proceda por el órgano competente a su deslinde definitivo. Su superficie tendrá la consideración de suelo no urbanizable de especial protección y, por tanto, fuera del cómputo de las áreas o sectores.

4. Los sectores de planeamiento en suelo urbano y urbanizable deberán aportar posteriormente, con carácter previo a su desarrollo, un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, que deberá ser informado por la Consejería competente en materia de aguas.

A estos efectos, con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación de aquellos sectores que afecten a cauce público deberá procederse por la Administración Hidráulica al deslinde del dominio público hidráulico, iniciándose el procedimiento a instancia de parte.

5. Asimismo, el P.G.O.U. incorpora la delimitación técnica de las zonas inundables del río Guadiaro calculada por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico que tendrá carácter cautelar hasta tanto se proceda por el órgano competente a su aprobación definitiva.

Los ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable afectados por esta delimitación cautelar deberán, para su desarrollo, garantizar la adopción de medidas correctoras del riesgo de inundación.

6. En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con Sistemas Generales de Espacios Libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni rellano. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b) No incrementen la superficie de la zona inundable.
- c) No produzcan afección a terceros.
- d) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- e) No degraden la vegetación de ribera existente.

- f) Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- g) Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

7. Se prohíben con carácter general los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar degradación del Dominio Público Hidráulico. No obstante, los encauzamientos podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a riesgos de inundación, manteniendo las superficies de Dominio Público Hidráulico la condición de suelo no urbanizable a pesar de las obras.

8. Las obras de infraestructuras no podrán discurrir por Dominio Público Hidráulico ni su zona de servidumbre, si bien podrán autorizarse cruces de las mismas en puntos concretos, debiendo ser calculadas y diseñadas para garantizar la evacuación del caudal de inundación del T=500 de periodo de retorno sin producir daños. Su longitud vendrá determinada por la anchura del dominio público hidráulico y por la amplitud de la vía de intenso desagüe de forma que los estribos de las estructuras no se ubiquen ni afecten a los ámbitos señalados. Además, no se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes.

Artículo 36.- Dominio Público Forestal

1. Constituyen el **dominio público forestal** aquellos montes públicos que hayan sido afectados a un servicio público o que lo sean por aplicación de una norma del Estado.

Los montes de dominio público tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

2. De acuerdo con la legislación vigente se establece una Zona de Influencia Forestal constituida por una franja circundante de los terrenos forestales, públicos o privados, de 400 metros de anchura.

Asimismo, se establece una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros en el núcleo de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

3. Jímera de Líbar está declarado Zona de Peligro por el Decreto 470/1994 de 20 de diciembre por lo que el municipio deberá elaborar y aprobar Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales. Asimismo, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro deberán elaborar Planes de Autoprotección.

4. Las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplir las siguientes medidas establecidas por el Código Técnico de la Edificación o cualesquiera otras que las sustituyan:

- a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.
- b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 del CTE.
- c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio en el que se cumplan las condiciones expresadas en letra a) anterior.

5. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la legislación forestal de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

6. Las áreas incendiadas del término municipal deberán mantener su calificación como terreno forestal, al menos, durante 30 años, con independencia de que las mismas sean de titularidad pública o privada.

La Consejería competente en materia forestal señalará las normas de uso y aprovechamientos aplicables a estos terrenos así como las medidas a adoptar a la vista del Plan de Restauración que los propietarios de terrenos forestales incendiados deberán elaborar de acuerdo con la legislación en materia forestal, debiendo ser autorizada por la citada Consejería cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados suelos.

En el término municipal existen las siguientes áreas incendiadas:

- zona del *Paraje las Lomicas*: 109 ha.
- zona *La Zapatera*: 52,1 ha. Código 01150809_1139125.
- zona *entre la Zapatera y el Río Guadiaro*: 0,3 ha. Código 01150621_1533359.

Artículo 37.- Dominio Público de Vías Pecuarias

1. Constituyen **dominio público** el ancho legal de las vías pecuarias clasificadas que discurren por el término municipal. El trazado definitivo de las mismas quedará establecido con el correspondiente deslinde administrativo en los términos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias.

2. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección o se integran en el sistema general de espacios libres del municipio y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la normativa sectorial, para lo que se requerirá la oportuna autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Artículo 38.- Dominio Público de Carreteras

1. En las carreteras pertenecientes a la **Red de carreteras de Andalucía** constituye Zona de Dominio Público adyacente a las carreteras una franja de terreno de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. Asimismo, constituye Zona de Dominio Público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras una franja de terreno de ocho metros de anchura medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.

Como limitaciones a la propiedad se establecen las siguientes:

- a) **Zona de Servidumbre Legal:** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- b) **Zona de Afección:** dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- c) **Zona de no edificación:** dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa, no pudiéndose otorgar autorizaciones y licencias administrativas sin que previamente se haya obtenido la misma.

Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera. En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de la red de carreteras de Andalucía.

Artículo 39.- Dominio Público Ferroviario

1. La **zona de dominio público** que comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde las aristas exteriores de la explanación. No obstante, en suelo calificado urbano o urbanizable, y

siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a cinco (5) metros.

A estos efectos, se entiende por explanación la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del terreno, para construir la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del terreno natural con el talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento. En los casos de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, las aristas exteriores de la explanación serán las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas. En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

2. La **zona de protección** constituida por las franjas de terreno situadas a ambos lados de la línea ferroviaria y delimitadas, interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por unas líneas paralelas al eje de la línea que delimita ésta y situadas a setenta (70) metros de la arista exterior de la explanación más próxima. No obstante, en suelo calificado urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución esta distancia se reduce a ocho (8) metros.

3. Las **líneas límites de edificación** se sitúan a cincuenta (50) metros de la arista exterior de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, en los tramos de las líneas que discurran por zonas urbanas, dicha distancia se reduce con carácter general a veinte (20) metros.

A estos efectos, se entiende por plataforma la coronación de la explanación sobre la que se apoyan las infraestructuras ferroviarias. Por tanto, la arista exterior de la plataforma podrá, en cada caso concreto, coincidir o no con la arista exterior de explanación.

4. Los instrumentos de desarrollo del presente P.G.O.U. cuyo ámbito esté afectado por el dominio público ferroviario deberán señalar en todos los planos y en la correspondiente normativa, las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril establecidas en la legislación vigente, debiendo solicitarse, en su caso, al Adif las autorizaciones que sean precisas de acuerdo con la citada normativa sectorial.

5. En las zonas de dominio público y de protección, con carácter previo a la solicitud de la licencia urbanística, será necesaria la obtención de autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), para la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación fija o provisional, el cambio de uso de las mismas o la plantación o tala de árboles.

6. A ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Dichas obras requerirán, igualmente, la previa autorización del ADIF.

Artículo 40.- Dominio Público Radioeléctrico

1. **Definición.** Se considera dominio público radioeléctrico el espacio por el que pueden propagarse las ondas radioeléctricas. Las limitaciones y servidumbres para su protección se establecen en la normativa sectorial vigente en la materia.
2. Conforme a dicha normativa, la implantación de cualquier instalación radioeléctrica requerirá la tramitación del correspondiente expediente ante el Ministerio competente en materia de telecomunicaciones.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DERIVADAS DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS**Artículo 41.- Infraestructuras e instalaciones radioeléctricas**

1. A los efectos de la presente regulación se consideran infraestructuras e instalaciones radioeléctricas las antenas de recepción o de emisión de ondas electromagnéticas en cualquiera de sus formas posibles.
2. No estará permitido el emplazamiento de nuevas antenas en edificios catalogados y bienes protegidos por el presente P.G.O.U. y sus áreas de protección salvo que no existan otras alternativas viables, técnica o económicamente, para garantizar la cobertura del servicio.
3. En los lugares permitidos, las instalaciones respetarán los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas establecidos en la legislación vigente, debiendo adoptar medidas para minimizar su impacto visual.

CAPÍTULO 3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL**Artículo 42.- Ámbito de Aplicación**

1. Con carácter general, en el término municipal no se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad que puedan ocasionar la destrucción o deterioro del medio ambiente y la calidad de vida sin la corrección ambiental oportuna.
2. A tal efecto, la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier actuación comprendida en los Anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya, deberá ir acompañada de la correspondiente autorización ambiental otorgada por el órgano ambiental competente.
3. No obstante lo anterior, se regulan a continuación una serie de medidas encaminadas a garantizar la calidad ambiental del término municipal que serán de obligado cumplimiento debiendo, en todo caso, justificarse la adecuación de la actuación a la legislación ambiental vigente.

Artículo 43.- Protección del Patrimonio Natural-Red Natura 2000

1. La Red Ecológica Europea Natura 2000 está compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria, hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación, dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves.

Los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000.

-Lugares de Importancia Comunitaria.-La lista de los Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Biogeográfica Mediterránea fue aprobada por Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas de 19 de julio de 2006, publicándose en el Diario Oficial de la Unión Europea de 21 de septiembre de 2006. Dicha lista sitúa los siguientes espacios naturales en el término municipal de Jimera de Líbar:

- *ES0000031 Sierra de Grazalema.*
- *ES6170031 Río Guadiaro.*

Mediante Decreto 493/2012, de 25 de septiembre se declara como **Zona Especial de Conservación** de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía el Parque Natural Sierra de Grazalema.

Estos espacios gozan del régimen de protección preventiva de la Ley 42/2007 que tiene por objeto garantizar que no exista una merma del estado de conservación de sus hábitats y especies hasta el momento de su declaración formal por la Comunidad Autónoma.

-Zonas de Especial Protección para las Aves. En el término municipal de Jimera de Líbar existe una Zona de Especial Protección para las Aves denominada *Sierra de Grazalema* y el Código del Lugar es *ES0000031*.

-Hábitats naturales de Interés Comunitario En el término municipal de Jimera de Líbar se encuentran asimismo, los siguientes hábitats naturales de interés comunitario, incluidos dentro del Anexo I de la Ley, 42/2007:

CÓDIGO	HÁBITAT
5334	Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: matorrales y tomillares (<i>Anthyllidetalia terniflorae</i> , <i>Saturejo-Corydothymion</i>)
8211	Vegetación casmofítica: tipos calcícolas (<i>Potentilletalia caulescentis</i>, <i>Asplenietalia glandulosi</i>, <i>Homalothecio-Polypodion serrati</i>, <i>Arenarion balearicae</i>)
91B0	Fresnedas termófilas de <i>Fraxinus angustifolia</i>
92D0	Arbustadas, tarayales y espinales ribereños (<i>Nerio-Tamaricetea</i> , <i>Securinegion tinctoriae</i>)
92A0	Bosques galería de <i>Salix</i> y <i>Populus alba</i>
9330	Alcornocales de <i>Quercus suber</i>
9340	Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>

2. Para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

Por tanto, cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados espacios, deberá ser previamente informada o autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

3. Los límites de estos espacios que se grafían en el presente planeamiento urbanístico son los recogidos en la lista aprobada por la Comunidad Europea. No obstante, con la aprobación por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de un Plan de Ordenación de dichos espacios o figura equivalente se entenderá que la delimitación que en la misma se establezca así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. para los citados espacios, sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 44.- Protección de la Calidad del Aire

1. Toda actuación que altere los niveles de calidad del aire establecidos en la legislación vigente deberá justificar en la solicitud de licencia la adopción de las medidas necesarias para garantizar los parámetros fijados en la citada normativa sectorial.

A estos efectos, y sin perjuicio de las demás autorizaciones y licencias exigibles la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones potencialmente contaminadoras de la atmosfera, recogidas como tales en la legislación sobre calidad del aire, quedan sometidas a procedimiento de autorización administrativa de la Comunidad Autónoma.

2. Se prestará especial atención a las condiciones climatológicas de la zona, considerándose el régimen de vientos.

3. Una vez se proceda por el Ayuntamiento a la declaración de las Áreas de Sensibilidad Acústica del municipio, la delimitación que establezca se entenderá incorporada automáticamente al presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación, siéndoles de aplicación a las mismas los niveles acústicos previstos en la legislación sectorial vigente

Artículo 45.- Protección de los recursos hídricos

1. Cualquier actuación que se lleve a cabo en el término municipal no deberá incidir negativamente sobre la calidad y la cantidad de las aguas debiendo justificarse, en la solicitud de licencia, el cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

2. Cuando de manera temporal se alteraren los parámetros de calidad o cantidad de las aguas, el proyecto de urbanización o la solicitud de licencia deberá justificar dicha necesidad y, en todo caso, deberán quedar restablecidos una vez finalizada la actuación.

3. Quedan prohibidas aquellas acciones que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales o el empleo de instalaciones que faciliten la absorción de dichas aguas por el terreno.
4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a los parámetros de calidad establecidos por la normativa sectorial vigente.
5. No podrán autorizarse instalaciones de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado sin la previa cumplimentación de las condiciones señaladas en la legislación vigente.
6. La solicitud de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso, actividad, instalación, construcción u obra deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
7. Quedan sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones procedentes, las perforaciones para captación de aguas subterráneas y el uso del caudal que se obtenga.
8. Las riberas de los cauces públicos que discurran por suelos urbanos y urbanizables se destinarán preferentemente a zonas libres, de uso y dominio público.
9. Los proyectos de urbanización considerarán el ciclo completo del agua, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización.
10. Con el fin de proteger las captaciones de agua para abastecimiento urbano se establece un perímetro de protección consistente en una zona inmediata o de restricción absoluta que comprende un círculo de 400 m² alrededor de la captación y una zona próxima o de restricción máxima en los términos recogidos en la documentación gráfica.

Los usos permitidos y prohibidos en dicho perímetro de protección son los que se establecen a continuación:

- a) **Zona inmediata o de restricción absoluta:** En esta zona quedan prohibidos los siguientes usos y actividades:
 - Refugios de ganado y/o ganadería intensiva
 - Silos
 - Actividad extractiva
 - Relleno de canteras o excavaciones
 - Uso turístico
 - Vivienda vinculada a la actividad agrícola, forestal o ganadera
 - Uso de cementerio y crematorio
 - Ejecución de redes de saneamiento

- Ejecución de nuevas perforaciones o pozos
 - Conducciones de hidrocarburos o líquidos industriales
 - Almacén de hidrocarburos o residuos radioactivos
 - Almacén de estiércol, de materias fermentables para alimentación del ganado o de cualquier otra materia similar por su capacidad contaminante
 - Uso de invernadero
 - Vertidos de cualquier tipo
 - Uso industrial
- b) **Zona próxima o de restricción máxima:** En esta zona quedan **prohibidos** los siguientes usos y actividades:
- Uso de industria agropecuaria
 - Refugios de ganado y/o ganadería intensiva
 - Silos
 - Actividad extractiva
 - Relleno de canteras o excavaciones
 - Uso turístico
 - Vivienda vinculada a la actividad agrícola, forestal o ganadera
 - Uso de cementerio y crematorio
 - Ejecución de nuevas perforaciones o pozos
 - Conducciones de hidrocarburos o líquidos industriales
 - Almacén de hidrocarburos o residuos radioactivos
 - Almacén de estiércol, de materias fermentables para alimentación del ganado o de cualquier otra materia similar por su capacidad contaminante
 - Uso de invernadero
 - Vertidos de cualquier tipo
 - Uso industrial

El otorgamiento de licencia municipal de los siguientes usos y actividades quedará **condicionada**, en esta zona, a la presentación junto al proyecto de actividad de un informe técnico emitido por el organismo de cuenca sobre las condiciones que han de cumplirse para no alterar la calidad del agua subterránea.

- Ejecución de redes de saneamiento

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda a la delimitación del perímetro de protección del acuífero de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas.

A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 46.- Protección del Relieve

Cualquier actuación urbanizadora o edificatoria deberá adaptarse en lo posible a las formas del relieve natural del terreno debiéndose restituir los movimientos de tierra provocados en su ejecución.

Artículo 47.- Protección de la Geología y la Geomorfología

1. Se protegen en el presente plan general los lugares de Interés Geológico, entendiéndose por tales aquellas áreas o zonas, puntuales o extensas, que muestran una o varias características consideradas de importancia. El tipo de interés puede ser científico, cultural, educativo o turístico y puede estar representado por formaciones, estructuras y formas de terreno.

2. No se permitirán depósitos en superficie de ningún tipo de residuo urbano ni asimilable a urbano que no esté contemplado en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el Plan Provincial de residuos urbanos, en el Plan Director Provincial de residuos específicos de escombros y restos de obras o en cualquier otro planeamiento y/o legislación sectorial vigente.

3. Cuando esté prevista la reutilización in situ de los subproductos de desmontes se adecuarán convenientemente las áreas de depósito transitorio, de manera que no produzca inestabilidad por material suelto.

En caso de no estar prevista dicha reutilización, todos los subproductos de los desmontes y movimientos de tierra deberán ser trasladados a la mayor brevedad posible a vertedero autorizado.

Artículo 48.- Protección de los Suelos

1. Para evitar la formación de cárcavas y barrancos toda actuación urbanizadora deberá justificar en el proyecto de urbanización o en la solicitud de licencia municipal la construcción de líneas de drenaje adecuadas.

2. Cuando se vayan a realizar volúmenes de movimientos de tierra superiores a 5.000 m³ en pendientes superiores al 35% será necesario presentar junto a la solicitud de licencia la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

Artículo 49.- Protección de la vegetación

1. Con carácter general, quedan protegidos todos los ejemplares arbóreos naturales autóctonos y/o meramente ornamentales suficientemente introducidos en nuestro medio existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo Clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. Cuando en alguna actuación resulte imprescindible proceder a la eliminación de algún ejemplar arbóreo de los establecidos en el apartado anterior, con carácter previo a la obtención de licencia se procederá a su catalogación, inventario y valoración de acuerdo con lo previsto en la ordenanza de urbanización. En estos casos, se valorará y justificará la reimplantación del ejemplar arbóreo en un lugar adecuado para ello.

3. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas naturales, de las formaciones de

matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

4. Se establecen las siguientes condiciones técnicas en la ejecución de las podas:
 - a) Se procurará realizarlas en épocas de reposo vegetativo (savia parada).
 - b) En las podas de realce la altura no superará en general los 2/3 de la altura total del árbol.
 - c) En las coníferas se podará por verticilos completos.
 - d) Los cortes se harán ajustados a la corteza del tronco o rama madre intentando no dañar la arruga y el cuello de la rama cuando éstos no están cubiertos por la corteza.
 - e) Los cortes deben ser lisos y permitir la evacuación del agua de lluvia con el fin de prevenir pudriciones, evitando desgarros mediante las entalladuras de caída necesarias; asimismo, el diámetro del corte no debe superar los 15 cm con corteza, salvo que se encuentren secas o decrépitas.
 - f) En caso de ramas o árboles enfermos se debe desinfectar la herramienta entre cortes con el fin de prevenir la transmisión de enfermedades.
 - g) Se utilizarán herramientas de corte apropiadas (hachas, sierras, motosierras, podones,...) no permitiéndose la utilización de herramientas de desbroce o triturado que no hagan cortes limpios.
5. Con el fin de evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación se recomienda su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.

Artículo 50.- Protección de Fauna

1. Además de las medidas establecidas en el artículo anterior relativas a la protección de espacios y especies, válidas igualmente para la fauna silvestre, se garantizará en la totalidad del término municipal la libre circulación de la fauna autóctona, respetando corredores y pasos, estableciendo medidas de corrección y adecuación en los ecotonos.

A estos efectos, las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión deberán adoptar las medias de antielectrocución y anticolidión previstas en la legislación sectorial para la protección de la avifauna.

2. Se dará prioridad a los caminos existentes sobre los nuevos a roturar.
3. De acuerdo con la Ley reguladora de la Flora y la Fauna Silvestres, los cercados en el medio natural, que se sitúen en terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el presente Plan General deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. Para la instalación de cercados cinagéticos de gestión se requerirá la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

Artículo 51.- Protección del Paisaje

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, campos de golf etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en la correspondiente solicitud de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

2. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, éstos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

3. Cualquier actuación que se realice en **zonas con una fragilidad paisajística elevada** tanto por su calidad como por su alta incidencia visual, deberá justificar las medidas a adoptar en orden a la no afectación del paisaje. Cuando así lo requiera la entidad del proyecto a realizar el Ayuntamiento exigirá la presentación de un proyecto de integración paisajística para minimizar el impacto negativo generado.

4. En el desarrollo de los suelos afectados por cauce y zona inundable deberán aplicarse criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto de arroyos y medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

5. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de las infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

6. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya, incluso, la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

7. En **construcciones en ladera** se procurará la composición adecuada de fachadas y volúmenes para evitar que cualquier elemento constructivo pueda ocasionar el deterioro del paisaje, evitando la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro acabado, tratándose como fachada.

Artículo 52.- Medidas para la prevención de riesgos naturales

1. Prevención de inundaciones. Con independencia del cumplimiento de lo previsto en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces o en cualquier otra legislación o planeamiento sectorial vigente, toda actuación susceptible de afectar a la red de drenaje superficial deberá justificar en el proyecto de urbanización o en la solicitud de licencia la incidencia en el sistema fluvial y las medidas concretas a adoptar para evitar riesgos de inundación y desbordamiento mediante los cálculos hidráulicos adecuados.

A estos efectos, la capacidad mínima de desagüe tanto de cauces naturales como intervenidos será la correspondiente a un caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno.

Las intervenciones en cauces tratarán de mantener las condiciones hidráulicas naturales, no afectando de forma significativa los regímenes hidráulicos aguas arriba o abajo del tramo intervenido.

Preferentemente, se evitarán los embovedados u otras soluciones a cauce cerrado si no se pueden garantizar la vigilancia, el mantenimiento y la limpieza del cauce de forma adecuada.

En la ejecución de obras de urbanización o edificación, la superficie de los taludes deberá quedar sellada y consolidada para impedir su fácil erosión y evitar que llegue material suelto a la cuenca.

2. Prevención de riesgos de contaminación de las aguas. Se debe obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales. Quedan prohibidos los vertidos cualquiera que sea su naturaleza y estado físico susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en la legislación de aguas y al Plan Hidrológico.

A estos efectos, las aguas residuales no podrán verter a cauce libre sin su previa depuración.

Se respetará la zonificación de usos establecida por los perímetros de protección de las captaciones de abastecimiento urbano.

En los nuevos sectores de crecimiento deberán instalarse redes separativas de aguas residuales y pluviales. Estas últimas deberán entregarse a cauce público.

3. Prevención de incendios forestales. De acuerdo con la legislación forestal, en terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

Asimismo, las vías de comunicación que circulen por terrenos forestales y su zona de influencia deberán mantener libre de residuos, matorral y vegetación herbácea tanto la zona de dominio público como la de servidumbre.

La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

4. Prevención de riesgos geológicos-geotécnicos. Con carácter general no se permitirá ninguna actuación urbanizadora en aquellas áreas en las que exista riesgo cierto alto de naturaleza geológico-geotécnica de acuerdo con la documentación gráfica del presente plan general (deslizamiento y desprendimiento, hundimiento y subsidencias y expansividad).

Cuando en casos excepcionales debidamente justificados hayan de llevarse a cabo tales actuaciones, en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en la solicitud de licencia deberá acreditarse la adopción de las medidas correctoras necesarias. Estas medidas deberán ser acreditadas, igualmente, en aquellas actuaciones llevadas a cabo en espacios en los que, como consecuencia de actuaciones urbanísticas, se puedan provocar riesgos ciertos geológicos al alterar la fisiografía de las vertientes modificando el estado natural de las laderas.

A estos efectos, para estabilizar las laderas y/o taludes se procederá, según los casos, a la introducción de elementos estructurales resistentes, a la ejecución de muros y elementos de contención o al desarrollo de medidas de protección superficial.

Por su parte, la cimentación de cualquier construcción deberá ejecutarse adoptándose a la problemática geotécnica de cada suelo.

5. Prevención de riesgos de erosión. Quedan prohibidas con carácter general aquellas acciones que favorezcan, incrementen o desencadenen fenómenos erosivos con independencia de la clasificación y calificación del suelo tales como eliminación de la cubierta vegetal, intervenciones en pendientes elevadas en función del grado de consolidación del suelo, etc.

En este sentido, se procurará que la roturación de caminos se realice paralelamente a las curvas de nivel.

6. Prevención de riesgos sísmicos. En la ejecución de obras de urbanización, construcción o conservación de edificaciones habrá que tener en cuenta las normas y técnicas de construcción sismorresistente. En concreto, en el municipio de Jimera de Líbar deberá aplicarse la norma sismorresistente NCSE 2002 o norma que la sustituya

7. Prevención de riesgos de contaminación del suelo De acuerdo con la legislación vigente, los propietarios de suelos en los que se sitúan actividades potencialmente contaminantes del suelo en los que el presente P.G.O.U. propone un cambio de uso, junto a la solicitud de licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes deberán presentar un informe de situación a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

CAPÍTULO 4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO**Artículo 53.- Integración de la edificación en el paisaje urbano**

1. En el proyecto de edificación se diseñarán las fachadas procurando el respeto de las constantes tipológicas de la zona en las que se ubica, justificando el acuerdo de la fachada proyectada con las del entorno inmediato, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la altura máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas. Igualmente se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas, con el objeto de su integración en el conjunto de la edificación.
2. La colocación de carteles u otros medios de **publicidad** o propaganda configura el paisaje urbano, por lo que su instalación en la vía pública, las fachadas o sobre los edificios estará sujeta a previa licencia municipal. El proyecto de instalación correspondiente deberá acompañar la documentación necesaria que justifique su integración en el medio en que se enclave.
3. La instalación de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento y, en todo caso, tendrán carácter provisional. En ningún caso, interrumpirán la circulación peatonal.

Artículo 54.- Conservación de terrenos y edificaciones

1. Los propietarios de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, debiendo mantenerse los elementos arquitectónicos de las fachadas, los revocos y otros acabados, así como las instalaciones técnicas y sus elementos añadidos tales como rótulos y carteles.
2. Los propietarios de solares deberán mantenerlos limpios, sin acumulación de residuos. Mientras permanezcan ineditados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica en los términos establecidos en la ordenanza de edificación, pudiéndose demoler una vez obtenida la licencia para edificar.

Artículo 55.- Protección de la vegetación

1. Podrá actuarse en espacios no edificados dotados de vegetación arbórea que deba ser protegida previo levantamiento topográfico de las especies arbóreas y garantizando su respeto.
2. El planeamiento de desarrollo deberá contener las medidas para el mantenimiento y mejora de las masas arbóreas que deban protegerse en su ámbito, procurando integrarlas en los espacios libres públicos.
3. Se deberán proteger los árboles cuando se realicen trabajos en los que las operaciones de las obras se realicen en terrenos cercanos a éstos.

4. Como criterios generales de selección de especies vegetales para el ornato público (alcorques en viales, jardines públicos...) se adoptarán los siguientes:

- a) especies arbóreas a implantar deben estar disponibles en viveros, ser de bajo coste y mantenimiento hídrico, preferentemente de hoja perenne y para alcorques bien dimensionados en función del grado de enraizamiento.
- b) preferentemente se implantarán setos vivos a base de arbustos autóctonos de la zona.

Artículo 56.- Protección de la fauna silvestre en el medio urbano

1. Con carácter general, quedan protegidos los nidos de especies tales como golondrinas, cigüeñas, cernícalos, lechuzas... o cualquier otra especie de interés.
2. Con carácter previo a la concesión de licencia, se pondrá en conocimiento de la Delegación de Medio Ambiente la existencia de tales nidos a efectos de establecer el plan de manejo, traslado, estacionalidad de la obra, etc.

CAPÍTULO 5 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 57.- Ámbito de Aplicación

1. El presente P.G.O.U. y su catálogo de protección recogen y delimitan todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y bienes o espacios del patrimonio etnológico conocidos en el municipio, estableciendo una zonificación y unas medidas de protección en función de la relevancia cultural y el valor histórico-artístico de los mismos.

2. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio histórico:

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Nº	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	ZON. ARQ.
1	IGLESIA-MEZQUITA	MEDIEVAL	B
2	LAS LOMICAS	MEDIEVAL	B-C
3	CERRO DE LA ERMITA	MEDIEVAL, MODERNA	C
4	LOMA DE FUENTE GRANDE	CALC., BRONCE, ROMANO, MEDIEVAL	B-C
5	LADERA DE FUENTE GRANDE	MEDIEVAL	C
6	EL TESORO	ROMANO	B-C
7	LAS VEGAS	CALCOLÍTICO, BRONCE, MEDIEVAL	C
8	CERRO JUNCAL	MEDIEVAL	B-C
9	ALTO DEL CONIO	CALCOLÍTICO, BRONCE, MEDIEVAL	B-C
10	LOMA DEL CAMINO	ROMANO	B-C
11	LAS HUERTAS	ROMANO	C
12	LA ZAPATERA	ROMANO	B-C
13	RÍO GUADIARO	ROMANO	B-C
14	CHAPÍ-1	ROMANO, MEDIEVAL	B-C
15	CHAPÍ-2	ROMANO, MEDIEVAL	C
16	EL TORREÓN	¿MEDIEVAL?, MODERNA	A
17	CASA DE LA ZAPATERA	ROMANO	B-C
18	CHAPÍ-3	ROMANO, POSTROMANO	C
19	CHAPÍ-4	ROMANO	C
20	CORTIJO DEL SARGENTO	ROMANO	B-C
21	LOMA DE LAS MORILLAS	MEDIEVAL	C
22	LOMA DE LA DEHESA	ROMANO	C
23	HUERTA DEL PASTOR	ROMANO	C
24	CORTIJO DEL PASTOR	ROMANO	B-C
25	RUINAS DE LA DEHESA	ROMANO	B-C
26	LAS CHOZAS	ROMANO	B-C
27	LLANO DE LAS MORILLAS	ROMANO, MODERNA	C
28	CHAPÍ-5	CALCOLÍTICO, BRONCE, ROMANO	C
29	CHAPÍ-6	ROMANO, MEDIEVAL	C
30	CHAPÍ-7	ROMANO	C
31	EL OLIVAR	ROMANO, MEDIEVAL	C
32	EL CONIO	CALCOLÍTICO, BRONCE, MEDIEVAL	B-C

PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Nº	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	CAT. ETN.
I	ERMITA DE N.S. DE LA SALUD	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PEP
II	VEREDA HUERTA NUEVA	CAMINO HISTÓRICO	PEI
III	MOLINO RODETE	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
IV	MOLINO DE ENMEDIO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
V	MOLINO DE LA FLOR	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI-PEP

Nº	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	CAT. ETN.
VI	PUENTE DEL MOLINO LA FLOR	¿ROMANO, MEDIEVAL?, MODERNA	PEI
VII	MOLINO "QUEMAO"	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
VIII	MOLINO DE CECILIO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
IX	MOLINO "CIDRO"	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
X	CORDEL DEL LINDE DE LOS TÉRMINOS	CAMINO HISTÓRICO	PEI
XI	CAMINO DE GAUCÍN	CAMINO HISTÓRICO	PEI-PEP
XII	MOLINO DE SEBASTIÁN RODRÍGUEZ	CONTEMPORÁNEA	PEI
XIII	MOLINO DE LA ASPERILLA	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
XIV	ALBERCA DEL PASTOR	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PEI
XV	CAMINO DE ATAJATE	CAMINO HISTÓRICO	PEI-PEP
XVI	CAMINO DE CORTES A JIMERA	CAMINO HISTÓRICO	PEI-PEP
XVII	CAÑADA DEL OLIVAR	CAMINO HISTÓRICO	PEI-PEP
XVIII	CAÑADA REAL C. DE GIBRALTAR	CAMINO HISTÓRICO	PEI
XIX	CAMINO DE BENAJOJÁN A JIMERA	CAMINO HISTÓRICO	PEI-PEP
XX	CAMINO DE BENADALID	CAMINO HISTÓRICO	PEI
XXI	ALJIBE DE LA ESTACIÓN	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PEI
XXII	CAMINO DE LAS RUIZAS	CAMINO HISTÓRICO	PEI
XXIII	CAMINO DE CORTES A BENAJOJÁN	CAMINO HISTÓRICO	PEI-PEP
XXIV	MOLINO VENTA DEL REY	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXV	INSCRIPCIÓN FUENTE	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PEI
XXVI	FUENTE-ABREVADERO CHAPÍ	CONTEMPORÁNEA	PEI
XXVII	CEMENTERIO BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL	CONTEMPORÁNEA	BCG
XXVIII	LA ERA	CONTEMPORÁNEA	PEI-PEP
XXIX	HORNO DE PAN CORTIJO PASTOR	CONTEMPORÁNEA	PEI
XXX	DEPÓSITO DE LA ESTACIÓN	CONTEMPORÁNEA	PEI
XXXI	ERA DEL JUNCAL	CONTEMPORÁNEA	PEI
XXXII	HITO DE CHAPÍ	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PEI
XXXIII	INSCRIPCIÓN IGUERIBEN	CONTEMPORÁNEA	PEI
XXXIV	INSCRIPCIÓN PLAZA DEL PUEBLO	CONTEMPORÁNEA	PEI

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

NÚCLEO JIMERA DE LÍBAR

B. Protección Arquitectónica (Grado I)

Nº CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DENOMINACIÓN
1	68871-5	Iglesia Parroquial Ntra. Sra. Del Rosario
2	68873/04-3	Vivienda Tradicional en Plaza Virgen de la Salud
4	67854/ 03	Alambique
9	68898/12-26	Vivienda Tradicional en C/ Fontana, 26
10	68883/17-35	Vivienda Tradicional en C/ Fontana, 35
11	68883/19-39	Vivienda Tradicional en C/ Fontana, 39

C. Protección Arquitectónica Parcial (Grado II)

Nº CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DENOMINACIÓN
3	68873/01-9	Antiguo Ayuntamiento
5	67874/21-6	Vivienda Tradicional en C/ Peña, 6
6	67874/17-3	Vivienda Tradicional en C/ Mártires de Igueriben, 3 esquina C/ Hondillo.
7	67874/11-5	Vivienda Tradicional en C/ Mártires de Igueriben, 5 esquina C/ Hondillo
8	67874/11-9	Vivienda Tradicional en C/ Mártires de Igueriben, 9
12	6889824-7	Vivienda Tradicional en C/ Alta
13	68878/ 06-10	Vivienda Tradicional en C/ San José, 10
14	68864/02-9	Vivienda Tradicional en C/ Parra, 9
15	68871/ 13-24	Vivienda Tradicional en C/ Baja, 24
16	6785401,02-3	Molino de la Rosa (29/0630/002) antigua Cooperativa de aceite

NÚCLEO BARRIADA DE LA ESTACIÓN

A. Protección Integral

Nº CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DENOMINACIÓN
17	61987/01	Estación de Ferrocarril

B. Protección Arquitectónica (Grado I)

Nº CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DENOMINACIÓN
18	61987	Antiguo Mulle (Actual Restaurante)
19	60966 / 01-17	Vivienda Tradicional en la Estación

C. Protección Arquitectónica Parcial (Grado II)

Nº CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DENOMINACIÓN
20	61987/08-39	Conjunto de Viviendas Tradicionales

ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

NÚCLEO JIMERA DE LÍBAR

REF. CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA
A	Plaza Virgen de la Salud	Plaza
B	Calle San Bartolomé y Adarve	Calle y Adarve
C	Adarve en Calle Hondillo	Adarve
CIUDAD HISTÓRICA DE JIMERA DE LIBAR - CGPHA- 29/063/0003		

3. Las determinaciones del presente P.G.O.U. sobre los Bienes de Interés Cultural se consideran estructurales, por lo que se han grafado en los planos de ordenación estructural. Las restantes determinaciones referidas a bienes o espacios catalogados tienen la consideración de ordenación pormenorizada y se grafían en los planos de ordenación completa.

4. Los bienes inmuebles así como los espacios vinculados a actividades de interés etnológico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente P.G.O.U. que no se hallen inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz pasan a formar parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz una vez sea inscrito en el registro administrativo de instrumentos de planeamiento.

Cualquier modificación que respecto a dichos bienes o espacios se pretenda realizar deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

5. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones prevaleciendo la normativa específica respecto a las normas generales.

SECCIÓN 1ª: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 58.- Protección Arqueológica

1. **Ámbito.** Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que en las que se presume la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en un proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de ordenación del recinto, que requerirá informe favorablemente del organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. Los criterios de zonificación arqueológica, son los siguientes:

- a) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO A.- En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son restos arqueológicos conocidos (declarados o no BIC), sujetos a investigación científica, estableciéndose para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.

- b) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO B.- Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Estos sondeos tienen carácter de actividad arqueológica preventiva y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre la materia. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía la preceptiva solicitud junto a los documentos a los que se refiere el Título III del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

- c) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO C.- Zonas de vigilancia arqueológica. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, debiendo solicitarse autorización a la Consejería competente en materia de patrimonio en los términos previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio

5. La zonificación del yacimiento arqueológico podrá sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

Artículo 59.- Normas Generales de Protección Arqueológica

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo A) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo B), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe arqueológico negativo).
3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo C), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico, debiendo solicitarse autorización a la Consejería competente en materia de patrimonio en los términos previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio

En todo caso, la actividad arqueológica se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

4. Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras por plazo máximo de dos meses, plazo que podrá prorrogarse quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

SECCIÓN 2ª PATRIMONIO ETNOLÓGICO**Artículo 60.- Patrimonio Etnológico. Grados de Protección**

1. Concepto y ámbito. Se consideran incluidos en esta categoría los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la Comunidad de Andalucía.
2. Los bienes del patrimonio etnológico gozan de distinto grado de protección:
 - a) Protección Etnológica Integral. Protege la totalidad de los bienes o espacios en él incluidos.
 - b) Protección Etnológica Parcial. Protege elementos específicos de los bienes o espacios donde estén incluidos. Son elementos singulares, identificativos de un modo de vida

considerado tradicional. Los bienes muebles podrán no quedar vinculados al lugar donde se encuentren cuando su conservación no ofrezca las debidas garantías.

3. El Patrimonio Etnológico del municipio se puede clasificar en las siguientes tipologías:
- Transformación agrícola: molinos harineros, hornos de pan, almazara, alambique.
 - Recursos hídricos: albercas, fuentes, aljibes, puentes, depósitos,..
 - Caracterización agrícola: eras,..
 - Elementos funerarios: cementerio,..
 - Lugares de culto: ermita, iglesia, ...
 - Construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida: viviendas de arquitectura tradicional.
 - Vías de comunicación: caminos, vías pecuarias,..

Artículo 61.- Normas Generales del Patrimonio Etnológico

Las obras de edificación se regulan en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas en el precepto referido a Tipos de Obras de Edificación y para los elementos del patrimonio etnológico protegidos por el presente P.G.O.U. se harán de acuerdo con las normas particulares de obras en las mismas y las condiciones establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Artículo 62.- Normas Particulares del Patrimonio Etnológico

- En los bienes del patrimonio etnológico con Protección Etnológica Integral sólo se permitirán aquellas actuaciones encaminadas a la conservación, restauración y consolidación del lugar.
- En los bienes del patrimonio etnológico con Protección Etnológica Parcial. se permitirán obras de conservación, restitución, restauración, consolidación y rehabilitación.

SECCIÓN 3ª: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 63.- Patrimonio arquitectónico

- El área de aplicación de la ordenanza de "Edificios Protegidos" del presente P.G.O.U. se extiende a la totalidad del municipio, para aquellos elementos recogidos bajo los diferentes grados de protección en el Catálogo de estas Normas.
- Grados de protección. El conjunto de edificios de interés histórico se clasifica en tres categorías específicas para cada edificio (Integral, Arquitectónica Grado I y Arquitectónica Grado II) y una categoría de tipo general (Espacios Urbanos de Interés).
 - Protección Integral:** incluye aquellos edificios de máxima categoría histórica, artística y arqueológica en el municipio, por lo que deben ser conservadas sus características arquitectónicas al constituir hitos en la escena urbana. Este grupo engloba a los palacios, iglesias y conventos más significativos.

- a) **Protección Arquitectónica Grado I:** incluye el resto de los edificios o conjuntos urbanos más destacados de arquitectura civil y doméstica, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en la trama urbana del municipio con el fin de preservar sus características de integración en el entorno urbano.
- b) **Protección Arquitectónica Grado II:** incluye aquellos edificios con algún elemento característico, tanto estructural (muros de carga, elementos portantes, etc.), como morfológico (distribución de piezas, zaguán, patio, escalera, elementos de composición de fachada exterior o interior, etc.) o un valor compositivo o estilístico de la composición de su fachada o de cualquier elemento con valor arquitectónico.
- c) **Espacios Urbanos de interés:** Incluye aquellos **lugares, sitios e itinerarios** que destacan por su valor histórico, arquitectónico, ambiental o paisajístico y que por sus características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana, se hace necesaria su conservación.

Artículo 64.- Normas generales de obras en edificios protegidos

- 1. Las obras de edificación se regulan en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas en el precepto referido a Tipos de Obras de Edificación y para edificios protegidos se harán de acuerdo con las normas particulares de obras en edificios protegidos y las condiciones establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
- 2. Las condiciones de la edificación para edificios protegidos serán las existentes, tanto en altura como en fondo edificable, siendo de aplicación, en estos edificios singulares, las normas particulares y la ficha correspondiente.

Artículo 65.- Normas particulares de obras en edificios protegidos.

- 1. En edificios de **Protección Arquitectónica Integral** se permiten las siguientes actuaciones:
 - a) Obras de conservación, restitución, consolidación y restauración, aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales.
 - b) Obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos, siempre que estén respaldadas en base a un informe de técnico competente que justifique arquitectónica e históricamente la intervención.
 - c) Obras exteriores e interiores en base a un informe de técnico competente que justifique arquitectónica e históricamente la intervención.
- 2. En los edificios de **Protección Arquitectónica Grado I** se permiten, además de las actuaciones contempladas para los edificios de Protección Arquitectónica Integral, las siguientes:
 - a) Obras de rehabilitación destinadas al acondicionamiento del edificio para mejorar o cambiar su uso, permitiéndose la adición de elementos o cuerpos añadidos interiores siempre que sea compatible con la tipología del edificio protegido.
 - b) En los cuerpos o elementos añadidos al edificio protegido se permitirán obras de demolición, reforma, ampliación, o sustitución, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que les corresponda.

- c) Obras de ampliación de acuerdo a la ordenanza y a los valores recogidos en la ficha de catálogo correspondiente y si esta a su vez contempla la ampliación.

3. En los edificios de **Protección Arquitectónica Grado II** se permiten, además de las actuaciones contempladas para los edificios de protección arquitectónica Grado I las siguientes:

- a) Obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.
- b) Obras de reforma, ampliación o sustitución de cuerpos o elementos que no hayan servido de base para su catalogación, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que les corresponda.

4. En los **espacios urbanos de interés** y en los edificios que lo conforman se permiten las actuaciones contempladas en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente P.G.O.U, donde se establecen las condiciones particulares para cada espacio catalogado.

Artículo 66.- Licencia de obras en inmuebles catalogados

1. Bienes o espacios del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

- a) Será necesario obtener autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

- b) Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

La solicitud de autorización o la comunicación deberá acompañarse de un proyecto de conservación correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

2. Bienes o espacios del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.G.O.U. no inscritos en el CGPHA.

La realización de cualquier obra o intervención en bienes del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.G.O.U. no inscritos en el CGPHA únicamente requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras.

TÍTULO TERCERO
NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 67.- Condiciones de uso del suelo y del subsuelo

1. El uso de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente P.G.O.U.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) en el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran.
- b) en el suelo urbanizable ordenado con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
- c) en el suelo urbanizable sectorizado con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en el planeamiento de desarrollo
- d) en el suelo urbanizable no sectorizado se señalan los usos incompatibles, indicándose los usos globales preferentes para dichas zonas que deberán ser establecidos en los correspondientes planes de sectorización.
- e) en el suelo no urbanizable se establecen los usos permitidos y prohibidos.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente en la materia y con las siguientes particularidades:

- a) En suelo urbano, mediante una ordenanza específica o un Plan Especial podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del P.G.O.U. en cuanto a la localización y características de los usos permitidos.
- b) En suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
- c) En suelo urbanizable no sectorizado, el Plan de Sectorización establecerá la proporción de usos compatibles con el uso dominante.
- d) En suelo no urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir determinados usos perjudiciales.

Artículo 68.- Clasificación de los usos

1. Atendiendo al **grado de concreción** en los instrumentos de planeamiento se distinguen los siguientes usos:

- a) **Uso Global:** Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser de implantación mayoritaria en el ámbito considerado.
- b) **Uso pormenorizado:** Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y que no requiere ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

2. Atendiendo a su **grado de implantación**, los usos pueden ser:

- a) Dominantes: Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la calificación asignada por el P.G.O.U.

En el caso de sectores de suelo urbanizable el uso global se considera como dominante, debiendo éste ocupar más del 50% de la edificabilidad neta del ámbito.

- b) Complementarios: Son aquellos que necesaria o convenientemente acompañan a los usos dominantes, definiéndose en el planeamiento de desarrollo. Su implantación se realiza con un menor grado de intensidad y respetando siempre la condición de predominio de los usos dominantes.

3. Atendiendo a su **grado de compatibilidad**, los usos pueden ser:

- a) Compatibles: son aquellos que, sin ser necesarios, pueden coexistir con los dominantes, sin perder cada uno las características que le son propias.

- b) Incompatibles: son los que, por distintas causas, no se consideran admisibles con los usos dominantes del área.

4. Atendiendo a su **naturaleza**, los usos pueden ser:

- a) Públicos: ejercidos en terrenos e instalaciones de titularidad pública o privada en los que se garantiza por la Administración su utilización y disfrute por todos los miembros de la comunidad.

- b) Privados: se desarrolla en bienes de propiedad, uso y disfrute privado. Este uso puede subdividirse en:

Colectivos: son usos de carácter privado relacionado con un grupo de personas.

5. Se consideran usos provisionales los establecidos de forma temporal, no precisando obras ni instalaciones permanentes. Se permiten siempre que no dificulten la ejecución del Plan.

Artículo 69.- Usos globales, definiciones

1. En el presente Plan General se establecen los siguientes usos globales:

- a) Uso Residencial.
b) Uso Turístico.
c) Uso Terciario.
d) Uso Industrial.
e) Uso Equipamiento.

- f) Uso Espacios libres.
- g) Uso Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- h) Uso Rural.

2. El uso **residencial** es el destinado al alojamiento o residencia permanente de personas.

3. El uso **turístico** es el destinado exclusiva o principalmente al alojamiento o residencia temporal de personas.

4. El uso **terciario** es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc.

5. El uso **industrial** es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

6. El uso **dotacional** Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

7. El uso de **sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras** es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

8. El uso **rural** es el destinado a la explotación de los recursos naturales, a aquellos que por su propia esencia o características sólo pueden admitirse alejados del medio urbano y aquellos localizados aisladamente.

9. La asignación de usos globales en una zona por el presente Plan General permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización así como el establecimiento de otros usos distintos al dominante siempre que los mismos se admitan como compatibles en el presente Plan General y dentro de los límites establecidos en el propio planeamiento.

Artículo 70.- Usos pormenorizados

Los usos globales se subdividen a su vez en los siguientes usos pormenorizados.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		USO DETALLADO
Residencial	Atendiendo a la distribución de la propiedad	Vivienda unifamiliar	-----
		colectiva o Plurifamiliar	-----
	régimen al que esté sometida en función de los beneficios otorgados por las Administraciones	Viviendas protegidas	-----
		Viviendas libres	-----
Turístico	Establecimiento de Alojamiento Turístico	Hotelero	Hoteles
			Hostales
			Pensiones
			Hoteles-apartamentos
	Apartamento turístico		
Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno		Camping	
		Casas Rurales	

Balneario		-----	
Terciario	Comercio		Establecimiento Comercial Individual
			Establecimiento Comercial Colectivo
	Oficinas		Servicios de la Administración
			Oficinas privadas
			Despachos profesionales
	Salas de reunión		Uso recreativo-relación social
			Uso de discotecas y salas de fiestas
Uso socio-cultural			

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USO DETALLADO		
Industrial	Primera Categoría Industrias compatibles con los alojamientos	-----		
	Segunda Categoría Industrias compatibles con zonificación residencial	-----		
	Tercera Categoría Industrias que requieren zonificación industrial	-----		
	Cuarta Categoría Industrias incompatibles con el medio urbano	-----		
Dotacional	Equipamiento	público administrativo		
		protección civil o militar		
		asistencial	Guarderías	
			Residencias de ancianos	
			Centros de beneficencia	
			Centros sociales comunitarios	
		público-comercial	Mercados	
			Lonjas	
			Mayoristas	
		Escolar-Educativo		
		Religioso		
		Funerario	Cementerio	
			Crematorio	
	tanatorio			
	Cultural			
	Sanitario			
	Servicios			
	Deportivo			
	Espacios Libres	Atendiendo a su titularidad	Público	
			Privado	
Atendiendo a su área de influencia		Áreas Libres de uso general	Parque forestal	
			Parque deportivo	
			Parque urbano	
			Parque periurbano	
			Parque zoológico	
			Vías pecuarias	
		Áreas Libres de uso local	Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales	
			Zonas ajardinadas	
	Áreas de juego			
	Áreas peatonales			

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USOS DETALLADOS			
Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras	Red viaria	Carreteras	Estado	Autopistas	
				Autovías	
				Vías Rápidas	
				Carreteras Convencionales	
			Andalucía	vías de gran capacidad	Autopistas
					Autovías
					Vías Rápidas
					Carreteras Convencionales
			Caminos		Caminos Principales
					Caminos secundarios
		Vías urbanas		Rodadas	
				Peatonales	
				Carriles de bicicleta	
		Instalaciones al servicio de la carretera		-----	
		Aparcamiento		-----	
		Estaciones de autobuses		-----	
		Red ferroviaria		Vías férreas	
				Zona de estacionamiento y entretenimiento	
				Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones	
		Otras infraestructuras		Abastecimiento de agua	
			Saneamiento		
			Abastecimiento de energía eléctrica		
			Servicios telefónico y telegráfico		
			Alumbrado Público.		
			Vertido de Residuos Sólidos		
			Otros servicios		
	Grandes instalaciones e infraestructuras		-----		
Rural	Agrícola		-----		
	Forestal		-----		
	Ganadero		-----		
	Extractivo		-----		
	Forestal recreativo		-----		

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**Artículo 71.- Disposiciones Generales**

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de Ocupación expedida por el Ayuntamiento.
2. El uso residencial estará garantizado en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores en los que los usos a que se refieren requieren edificio de uso exclusivo.
3. El uso residencial se prohíbe en planta sótano.

Artículo 72.- Usos pormenorizados. Definiciones

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos residenciales:
 - a) Atendiendo a su relación con el espacio:
 - **Vivienda unifamiliar:** Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público e incluya en si misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan.
 - **Vivienda colectiva o Plurifamiliar:** Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan de elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
 - b) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):
 - **Viviendas protegidas:** Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones normativas reguladoras de las mismas.
 - **Viviendas libres:** Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO**Artículo 73.- Disposiciones Generales**

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso turístico a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global turístico así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

2. Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global turístico, el planeamiento de desarrollo contemplará un porcentaje superior al cincuenta por ciento de la edificabilidad total del ámbito para la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación, siendo compatible el alojamiento turístico con el alojamiento de temporada o segunda residencia y con viviendas permanentes.

Dicho porcentaje podrá reducirse hasta en cinco puntos porcentuales siempre que la edificabilidad correspondiente a este último porcentaje se destine a cualesquiera otros servicios turísticos definidos como tales en la legislación turística.

Artículo 74.- Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares

Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir los siguientes usos turísticos contemplados en la normativa turística o cualquier otro que sea regulado en la citada normativa sectorial:

a) Establecimientos de alojamiento turístico:

a.1) Hotelero. Es el destinado al hospedaje de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones y hoteles-apartamentos. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o, incluso, en edificio de uso exclusivo.

a.2) Apartamento turístico. Es el destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico en establecimientos compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo no permitiéndose en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

a.3) Camping. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

Este uso se permite únicamente en el Suelo No Urbanizable donde se regula más ampliamente.

a.4) Casas Rurales Son aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad, prestan servicios de alojamiento y otros complementarios y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía.

b) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno. Es el destinado a prestar servicio de alojamiento mediante la atribución a los usuarios turísticos de un derecho que les faculte para ocuparlos sucesivamente y con carácter exclusivo durante un periodo de tiempo. Este uso se admite únicamente en parcela

de uso exclusivo. No se permitirá en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

- c) **Balneario.** Es el destinado a la utilización de las aguas minero-medicinales, tratamientos termales u otros medios físicos naturales con fines terapéuticos. Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

Artículo 75.- Disposiciones Generales

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso terciario a cuyo cumplimiento habrá de someterse los sectores con uso global terciario así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 76.- Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir los siguientes usos terciarios:

- a) **COMERCIO:** Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final (minorista) o a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación (mayoristas) que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos:
- **Establecimiento Comercial Individual.** Locales comerciales. Establecimientos independientes. Hostelería.
 - **Establecimiento Comercial Colectivo.** Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

El uso de Gran Superficie Minorista no está permitido en todo el término municipal.

De acuerdo con la legislación vigente en materia de hidrocarburos se considera un uso compatible con el comercial las instalaciones de suministro de combustible al por menor que podrá implantarse en parcelas calificadas por el P.G.O.U. con este uso. En todo caso, se prohíben en edificaciones residenciales o dotacionales o adosadas a edificaciones con dichos usos.

- b) **OFICINAS.** Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:
- Servicios de la Administración.
 - Oficinas privadas.
 - Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

c) **SALAS DE REUNIÓN.** Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, como los siguientes usos detallados:

- **Uso recreativo-relación social.** Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin ánimo de lucro como peñas, clubes y asociaciones en general.

Este uso sólo se admite en planta sótano y baja de la edificación.

- **Uso de discotecas y salas de fiestas.** Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes en los que, además, suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

- **Uso socio-cultural.** Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos y agrupaciones en general.

Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 77.- Disposiciones Generales

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso industrial a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global industrial así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso. Estas determinaciones tienen por objeto, principalmente, la preservación del medio urbano y rural, el control de los efectos no deseables sobre estos y la implantación del uso industrial asegurando el mayor grado de compatibilidad con otros usos.

Artículo 78.- Usos pormenorizados. Definiciones

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos industriales:

- a) **Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.** Se definen como tales aquéllas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.
- b) **Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.** Son las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.
- c) **Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.** Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad a áreas urbanas.
- d) **Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.** Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Estas actividades se someterán a la legislación ambiental vigente. Cualquier normativa de carácter sectorial que pudiera afectar a la presente regulación del uso industrial que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del P.G.O.U. será de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual tanto para las nuevas instalaciones como para las ya existentes cuando los niveles de ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

No obstante, en los casos previstos en la normativa vigente, bastará con la presentación al Ayuntamiento de la declaración responsable o comunicación previa, en su caso, antes del inicio de la actividad.

4. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 79.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos

1. Serán compatibles con los alojamientos aquellas industrias que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 5 Kw. siempre que cumplan con los límites admisibles de ruidos y vibraciones establecidos en la legislación ambiental vigente

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

2. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

- a) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m².
- b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la normativa de residuos vigente.

Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

- c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría. No obstante, estos servicios podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
- d) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 80.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial

1. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

2. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:::

a) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales". Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

- Industria adosada a otra edificación.
- Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico y de vibraciones no podrá superar los límites máximos establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 Kw si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 Kw.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

b) Talleres Varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1ª categoría y no de la 2ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 81.- Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

1. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior será el establecido en la legislación ambiental vigente

2. No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

a) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado "pequeña industria" y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia

denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

- b) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el Suelo No Urbanizable.
- c) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.
- d) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en Suelo No Urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo 82.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

- a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.
- b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse en Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 83.- Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la Legislación ambiental vigente que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 84.- Regulación del uso

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. De acuerdo con la legislación vigente en materia de hidrocarburos se considera un uso compatible con el industrial las instalaciones de suministro de combustible al por menor que podrán implantarse en parcelas calificadas por el P.G.O.U. con este uso. En todo caso, se prohíben en edificaciones residenciales o dotacionales o adosadas a edificaciones con dichos usos.

3. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y m/seg^2 , no superen las cifras máximas indicadas.

4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en m/seg^2 y su determinación se efectuará según las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 85.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en el presente P.G.O.U. para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas Normas.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m² para un camión o superior para dos o más camiones.
- g) Que desde las 23 h. a las 7 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles, (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera ...) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 86.- Condiciones de funcionamiento

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en el presente P.G.O.U. Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4ª Categoría.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

- c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente P.G.O.U. A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé la legislación ambiental vigente.
- d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.
- e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

- f) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.
- g) Otras formas de contaminación. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en la legislación vigente en la materia. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.

- c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

Artículo 87.- Vertidos industriales

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas la legislación ambiental vigente. Igualmente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV del presente P.G.O.U.

2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

Artículo 88.- Infracciones

Cualquier infracción de las prescripciones recogidas en el presente Capítulo o en la legislación aplicable en materia de industria, medio ambiente y Régimen Local será sancionada por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

CAPÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

Artículo 89.- Usos Pormenorizados

El **Uso dotacional** comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso de equipamiento.
- b) Uso de Espacios Libres.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

SECCIÓN 1ª: USO DE EQUIPAMIENTO**Artículo 90.- Disposiciones Generales**

1. El uso de **equipamiento** es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.
2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de equipamiento a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.
3. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles a los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que requieran una respuesta desde la administración.

Artículo 91.- Usos detallados. Definiciones. Condiciones particulares

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases:

- a) **Uso público administrativo.** Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

- b) **Uso de protección civil o militar.** Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local.

Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el apartado a).

- c) **Uso asistencial.** Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, centros sociales comunitarios, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

- d) **Uso público-comercial.** Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas.

Este uso sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

- e) **Escolar-Educativo.** Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública.

Este uso sólo se admite en planta baja o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio a excepción de la planta sótano sin iluminación natural.

Las condiciones de edificación del uso educativo público cumplirán con la Orden de 23 de enero de 2003 por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia o normativa que la sustituya.

- f) **Religioso:** Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo tales como congregaciones, órdenes, etc.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

- g) **Funerario.** Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos, la celebración de los cultos correspondientes y la permanencia o exposición del cadáver hasta la celebración del sepelio. Puede subdividirse en los siguientes usos:

- Cementerio
- Tanatorio
- Crematorio

Este uso debe localizarse en Suelo No Urbanizable a excepción del de tanatorio que podrá ubicarse en cualquier clase de suelo. No obstante, se reconocen expresamente por el presente plan general los usos funerarios existentes a la fecha de aprobación definitiva.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los usos funerarios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento 95/2001 de 3 de abril, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria o normativa que la sustituya.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras así como la autorización de apertura, declaración responsable o comunicación previa en su caso, previo informe favorable del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de salud cuando se trate de cementerios.

Los tanatorios se ubicarán en edificios de uso exclusivo. Los crematorios se ubicarán en edificios aislados y de uso exclusivo, pudiendo ubicarse también en cementerios y tanatorios. En este caso, los tanatorios, además de sus requisitos particulares, deberán cumplir los requisitos relativos a la ubicación de crematorios.

Como consecuencia de los ruidos que genera, el uso de tanatorio se considera incompatible con el uso residencial equiparándose al uso industrial de tercera categoría, debiendo implantarse en parcelas con dicha calificación o en suelo no urbanizable.

- h) **Cultural.** Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, teatros, etc.

Este uso se recomienda en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente sobre compatibilización entre ambos usos.

No obstante, las salas de exposición o de conferencias podrán situarse en planta sótano, baja y primera de la edificación.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

- i) **Sanitario.** Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo excepto las consultas privadas que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

- j) **Servicios.** Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

- k) **Deportivo.** Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

- l) **Recreativo.** Es el destinado a actividades de ocio, esparcimiento y festivales en el municipio al aire libre, pudiendo albergar instalaciones y edificaciones temporales o permanentes. Se incluye el uso de recinto ferial.

2. En caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la regulación anterior, se asimilarán a uno de los generales.

3. Cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del P.G.O.U. como equipamiento público sin pormenorización de usos, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos anteriores siempre que se respeten las determinaciones de la legislación sectorial vigente en la materia.

Artículo 92.- Cambios de Uso del Equipamiento

1. En los planos de clasificación y calificación del término municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.

2. Los equipamientos públicos únicamente podrán sustituirse por otros equipamientos públicos. No obstante, en los procedentes de reservas de dotaciones que deriven de planes parciales los cambios de uso se limitan al deportivo, social y docente.
3. El suelo destinado a equipamiento docente, deportivo, social, comercial público y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta, salvo que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia, cumpliendo con los estándares correspondientes y se cuente con informe favorable del organismo competente.
4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.
5. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.
6. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.
7. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso cuando se demuestre su no rentabilidad.
8. El cambio de uso público en equipamientos a los que el planeamiento asigna un uso pormenorizado deberá llevarse a cabo siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 36 de la L.O.U.A.

SECCIÓN 2ª: USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 93.- Disposiciones Generales

1. El uso de **espacios libres** es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.
2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de espacios libres a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 94.- Usos detallados. Definiciones

1. Se pueden distinguir las siguientes clases:
 - a) Atendiendo a su **titularidad**:
 - Público
 - Privado

b) Atendiendo a **su área de influencia:**

- **Áreas Libres de uso General.** Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.
 - Parque forestal
 - Parque deportivo
 - Parque urbano
 - Parque periurbano
 - Parque zoológico
 - Vías Pecuarias
 - Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales en los términos establecidos en el apartado siguiente.
- **Áreas Libres de uso Local:** Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - **Zonas ajardinadas.** Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.
 - **Áreas de Juego.** Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de Junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o normativa que la sustituya.
 - **Áreas Peatonales.** Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

2. En las áreas libres de uso y dominio público, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las edificaciones o instalaciones propias de los usos complementarios o compatibles será como máximo del 15% de la superficie total.

Sólo se permitirán los usos complementarios y compatibles que se establezcan al servicio del propio espacio libre público con la finalidad de complementarlo o mejorarlo.

Son usos complementarios los quioscos, infraestructuras de servicio o similar.

Se admiten como usos compatibles el equipamiento deportivo y cultural, siempre que la mayor parte de las instalaciones sean descubiertas.

3. Asimismo, se permite el uso de aparcamiento bajo rasante. La ocupación máxima para uso ^{este} será de un 50% cuando el uso sobre rasante se destine a parques y jardines y de un 100% si el mismo se destina a espacio libre público.

4. En todo caso, deberá quedar garantizado el mantenimiento de la naturaleza demanial de dichas parcelas, no pudiendo ser enajenadas ni total ni parcialmente y exigiendo su uso privativo el establecimiento de una concesión administrativa.

CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 95.- Disposiciones Generales

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 96.- Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) **RED VIARIA.** Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Carreteras: Red de carreteras de Andalucía:

- vías de gran capacidad
 - autopistas
 - autovías
 - vías rápidas
- vías convencionales

a.2) Caminos:

a.2.1) Caminos Principales

a.2.2) Caminos secundarios

a.3) Vías urbanas

a.3.1) Rodadas

a.3.2) Peatonales

a.4) Carriles de bicicleta

b) **INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS.** Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera recoge las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

Las estaciones de servicio se incluyen dentro de este uso, entendiéndose como tal el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

En la red viaria interna de los núcleos urbanos se prohíbe la edificación con carácter permanente.

c) **APARCAMIENTO.** Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles.

Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano toda la superficie de la parcela para aparcamientos.

Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se ubica ni afectar a la vegetación de interés.
- La restitución de los elementos urbanos afectados por las obras.

d) **ESTACIÓN DE AUTOBUSES.** Es el destinado a la parada y/o estacionamiento de autobuses para el tránsito de viajeros por carretera.

Las condiciones de edificación de dichas instalaciones serán las siguientes:

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

e) **RED FERROVIARIA.** Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos:

e.1) Vías férreas.

e.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

e.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

f) **OTRAS INFRAESTRUCTURAS.** Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos:

f.1) Abastecimiento de agua.

f.2) Saneamiento.

f.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

f.4) Servicios telefónico y telegráfico.

f.5) Alumbrado Público.

5.6) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.

f.7) Otros servicios.

g) **GRANDES INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.** Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el Suelo No Urbanizable, donde son regulados a través de las Medidas de Protección.

CAPÍTULO 8 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL

Artículo 97.- Disposiciones Generales

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso rural a cuyo cumplimiento habrá de someterse las parcelas con uso en las que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 98.- Usos pormenorizados. Definiciones

1. Como una división de usos pormenorizados se pueden distinguir las siguientes clases:

- a) **Agrícola.** Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc.
- b) **Forestal.** Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.
- c) **Ganadero.** Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.
- d) **Extractivo.** Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.

- e) **Forestal recreativo.** Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

Las condiciones particulares de edificación para todos estos usos se regulan en la normativa del Suelo No Urbanizable.

2. Estos usos pueden subdividirse en los siguientes:

- a) **Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas.** Para su implantación en Suelo No Urbanizable deberá obtenerse la correspondiente licencia.
- b) **Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.** Para su implantación en Suelo No Urbanizable se requerirá la previa obtención de licencia municipal, salvo que las mismas tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A., en cuyo caso será necesaria la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos.

No obstante, de acuerdo con lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 24 del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, este uso será de licencia directa en el Hábitat Rural Diseminado-La Vega al tratarse de un uso expresamente permitido por el P.G.O.U. en este ámbito.

- c) **Uso extractivo.** Las actividades extractivas en Suelo No Urbanizable precisarán autorización de la Consejería competente en la materia. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de la documentación a la que se refiere el Real Decreto 975/2009 de 12 de junio de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras o normativa que la sustituya.

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.

- d) **Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos:** Su implantación en Suelo No Urbanizable estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

- e) **Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable:** Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

- f) **Uso de vivienda.** Únicamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

No obstante, de acuerdo con el reglamento de disciplina urbanística no será necesaria la aprobación del proyecto de actuación cuando las obras autorizables en edificaciones con un uso de vivienda no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 24 del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, serán de licencia directa las viviendas vinculadas a las huertas que se ubiquen en el ámbito delimitado por el P.G.O.U. como Hábitat Rural Diseminado – La Vega.

- g) **Uso terciario y de equipamiento privado.** Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal. Se prohíbe expresamente la instalación de grandes superficies minoristas en esta clase de suelo.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

- h) **Uso turístico.** La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

No obstante, de acuerdo con lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 24 del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, serán de licencia directa los usos turísticos expresamente permitidos por el presente P.G.O.U. en el Hábitat Rural Diseminado-La Vega, en los términos establecidos en el artículo 217 y 219 del presente P.G.O.U.

Asimismo, requerirá la obtención de la autorización de la Consejería competente en materia de turismo, en su caso.

3. Cualquier uso que haya de implantarse en el Suelo No Urbanizable deberá dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente.

TÍTULO CUARTO
NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 99.- Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, en adelante sistemas, son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

- a) **Sistemas Generales:** Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.
- b) **Sistemas Locales:** Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro) y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

- a) Sistema de Infraestructuras de Comunicación
 - Sistema General de Infraestructuras de comunicación (SGV)
 - Sistema Local de Infraestructuras de comunicación (SLV)
- b) Sistema de Equipamiento comunitario
 - Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGE)
 - Sistema Local de Equipamiento Comunitario (SLE)
- c) Sistema de Áreas Libres
 - Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
 - Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)
- d) Sistema de Infraestructuras de servicios
 - Sistema General de Infraestructuras de servicios (SGI)
 - Sistema Local de Infraestructuras de servicios (SLI)

Artículo 100.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.
2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.
3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente P.G.O.U.

Artículo 101.- Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales

Los suelos calificados por del presente P.G.O.U como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

- a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.
- b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente P.G.O.U. y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente P.G.O.U sean de dominio y uso público.

Artículo 102.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.
2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 103.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del P.G.O.U. o en los Planes Parciales de Ordenación de los que provengan.
2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.
3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 2 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN**Artículo 104.- Definición y Tipos**

1. Es el destinado al uso de comunicaciones según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.
2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 105.- Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos

1. Constituido por los elementos del sistema que se grafian en el plano de Ordenación Estructural del Territorio.
2. Los tipos de vías establecidos en el presente P.G.O.U, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:**Red de carreteras del Estado:**

- Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:
- Carreteras Convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

Red de carreteras de Andalucía:

- Categorías:
 - Red autonómica: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.
 - Red provincial: compuesta por la red comarcal y la red local.
- Funcionalmente, se clasifican en:
 - vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional

- vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) **Red ferroviaria estatal o autonómica:**

- Vías férreas
- Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones

c) **Caminos:**

- Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.
- Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

d) **Carriles de bicicleta:** son aquellos cuyo uso está prohibido a vehículos de motor.

Artículo 106.- Desarrollo y programación del SGV

Los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, podrán desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 107.- Condiciones de Uso del SGV

1. Con carácter general, los usos permitidos en el sistema general de comunicaciones serán los previstos en la legislación sectorial vigente y que se recogen en el Título III del presente P.G.O.U.
2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 108.- Urbanización del SGV

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.
2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente
3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 109.- Zonas de protección del SGV

1. A ambos lados de las **carreteras** se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía. Dichas zonas de protección se definen en el título II de la presente normativa urbanística de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.
2. Por lo que se refiere a los **caminos**, serán de aplicación las limitaciones de uso previstas legalmente y, en su defecto, la zona de protección será de 10 m., medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m. para los caminos secundarios.
3. La zona de protección de las **líneas ferroviarias** consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público ferroviario, y exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
4. La zona de protección de las **vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento**, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 110.- Sistema Local de comunicaciones (SLV). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.
2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En este último caso, las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 111.- Titularidad y dominio del SLV

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.
2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 112.- Desarrollo y programación del SLV

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del P.G.O.U. En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 113.- Condiciones de Uso del SLV

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 114.- Urbanización del SLV

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este P.G.O.U. y a las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**Artículo 115.- Definición y Tipos**

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general, todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez, por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 116.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Clasificación del término y núcleo de este P.G.O.U.

Artículo 117.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Artículo 118.- Planeamiento y programación del SGE

El desarrollo de los sistemas generales de equipamiento se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 119.- Urbanización del SGE

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización del presente P.G.O.U que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la citada legislación.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 120.- Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de ordenación pormenorizada del Núcleo del presente P.G.O.U, que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el P.G.O.U. lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 121.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 122.- Planeamiento y programación del SLE

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 123.- Condiciones de Uso del SLE

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que los determinan.

Artículo 124.- Urbanización del SLE

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente P.G.O.U que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 4 SISTEMA DE ÁREAS LIBRES**Artículo 125.- Definición y Tipos**

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines, áreas peatonales y, en algunos casos, vías pecuarias.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 126.- Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, del presente P.G.O.U.

A estos efectos, se establece como estándar de sistemas generales de áreas libres 8 m²/Habitante.

Artículo 127.- Planeamiento y programación del SGAL

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se desarrollará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de áreas libres que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del P.G.O.U., todo ello sin perjuicio de la capacidad que la L.O.U.A. otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 128.- Condiciones de Uso del SGAL

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquéllos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.
2. En el caso de **parque**, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo, cultural y de aparcamiento bajo rasante. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, deportivo, urbano, periurbano y zoológico.
3. En el caso de **jardines**, el uso dominante es la plantación de especies vegetales y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.
4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 129.- Urbanización del SGAL

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este P.G.O.U. que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 130.- Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.
2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este P.G.O.U. que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.
3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este P.G.O.U. lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.
4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.
5. Podrán aparecer grafiadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 131.- Titularidad y dominio del SLAL

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación correspondientes.
2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 132.- Planeamiento y programación del SLAL

1. Ningún elemento del Sistema Local de Áreas Libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 133.- Condiciones de Uso del SLAL

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquéllos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.
2. El uso dominante será, en el caso de **zonas ajardinadas**, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento bajo rasante, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.
3. En el caso de **áreas de juego para niños**, el uso dominante y exclusivo, será el que indica su propia definición.
4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

CAPÍTULO 5 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**Artículo 134.- Definición y Tipos**

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:
 - a) Abastecimiento de agua.
 - b) Saneamiento.
 - c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
 - d) Abastecimiento de energía eléctrica.
 - e) Servicio de telefonía y telecomunicaciones.
 - f) Alumbrado público.
2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 135.- Sistema General de infraestructuras de servicios (SGI). Definición

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Ordenación Estructural del Territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo de este P.G.O.U. y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), estaciones de tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, estaciones de depuración y vertidos.

c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, subestaciones, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 1 kV) y centros de transformación.

e) telefonía y telecomunicaciones:

Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público:

g) El asociado a las vías interurbanas y urbanas que constituyen el Sistema General de infraestructuras Viarias, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 136.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 137.- Planeamiento y programación del SGI

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de infraestructura se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de infraestructuras que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del P.G.O.U., todo ello sin perjuicio de la capacidad que la L.O.U.A. otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 138.- Condiciones de Uso del SGI

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 139.- Urbanización y edificación del SGI

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.
2. Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 140.- Zonas de protección del SGI

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al Suelo No Urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de este planeamiento general o de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

- Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación vigente o normativa que las sustituya.
- Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo de Cuenca, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.
- Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.
- La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalizar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

b) Conducciones de agua potable.

- Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados o normativa que los sustituya.

- El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m. del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.
 - No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.
 - Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.
- c) **Instalaciones de saneamiento.**
- Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.
 - Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (calificados expresamente SGE).
 - En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 Km. de núcleos urbanos y a más de 500 m. de carreteras.
- d) **Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.**
- Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.
- e) **Instalaciones de Combustibles.**
- Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.
 - Además serán de aplicación el Real Decreto 919/2006 de 28 de julio que aprueba el reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus Instrucciones técnicas complementarias o normativa que las sustituya.
 - Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
 - En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.
 - En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será como mínimo de 10,00 m. al eje del sistema.

Artículo 141.- Sistema Local de infraestructuras de servicios (SLI). Definición

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este P.G.O.U. o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que lo desarrollen y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico y de telecomunicaciones.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este P.G.O.U. a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas o bien serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado por los Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 142.- Titularidad y dominio del SLI

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 143.- Planeamiento y programación del SLI

1. Ningún elemento del Sistema Local de Infraestructuras estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 144.- Condiciones de Uso del SLI

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 145.- Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este P.G.O.U. o por los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO QUINTO
NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS
URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 146.- Tipos de edificación

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

- a) **Edificaciones alineadas:** Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.
- b) **Edificaciones no alineadas:** Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público - espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

- a) **Edificaciones adosadas a medianeras:** Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

- b) **Edificaciones exentas:** Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

Artículo 147.- Tipos de obras de edificación

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

- a) **Obras de conservación.** Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

Cuando estas obras sean necesarias como consecuencia de un menoscabo producido por causas fortuitas o accidentales, tendrán la consideración de **obras de reparación**.

- b) **Obras de restitución.** Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico de la edificación, construcción o instalación que había desaparecido o había sido sustituido por otro no adecuado.
- c) **Obras de consolidación.** Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados o con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.
- d) **Obras de restauración.** Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones, de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.
- e) **Obras de reforma.** Son aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
- f) **Obras nuevas.** Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes.
- g) **Obras de demolición.** Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente.
- h) **Obras exteriores.** Son aquellas que se refieren a las fachadas, patios o cubiertas de los edificios sin modificar su estructura resistente.
- i) **Obras interiores.** Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar elementos estructurales y/o exteriores.

Artículo 148.- Redacción de Proyectos

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN**Artículo 149.- Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad**

1. Definiciones:

- a) **Unidad de Ejecución.** Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.
- b) **Sector.** Es la unidad de referencia para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente P.G.O.U. en el Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado que no conforme área.
- c) **Manzana.** Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. **Manzana cerrada** es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.
- d) **Parcela.** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
- e) **Condiciones de la Parcela.** Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.
- f) **Relación entre edificación y parcela.** Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
- g) **Linderos.** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- h) **Superficie de la parcela.** Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- i) **Solar.** Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:
 - Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el P.G.O.U. o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

- Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el P.G.O.U. o las figuras de planeamiento que los desarrollen.
 - Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este P.G.O.U. o los instrumentos que la desarrollen.
- j) **Edificabilidad.** Es el máximo techo edificable por unidad de superficie expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución o sectores. Se llama edificabilidad neta para cada uso a la que se aplica a la superficie neta o parcelas edificables correspondientes a dicho uso.
- k) **Superficie construible.** Es la máxima superficie de techo edificable.
- l) **Superficie construida computable.** Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m². A efectos del cómputo de dicha superficie se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:
- l.1. Computarán en un **100%** las superficies cubiertas cerradas, los cuerpos salientes cerrados, las terrazas no voladas, las terrazas y porches cubiertos y cerrados por tres lados, la proyección de escaleras por planta, los huecos de instalaciones por planta y los semisótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos (siempre que no sea una actividad comercial), trasteros e instalaciones
 - l.2. Computarán en un **50%** la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre menor de 1,50, las superficies sobre rasante descubiertas al menos en dos de sus paramentos verticales, la superficie de los cuerpos volados abiertos así como las plantas sótano cuando se destinen a usos lucrativos salvo que la dotación de aparcamientos no ligados al uso residencial venga exigida por el presente P.G.O.U. que no computará.
 - l.3. No computarán en la medición de la superficie construida las terrazas, porches y cuerpos salientes descubiertos o cubiertos y cerrados en uno de sus lados, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las plantas sótano cuando se destinen a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias. Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente P.G.O.U.

En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

1.4. En **actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas** no computará la superficie de espacios libres o de dominio público que resulte indispensable ocupar para la instalación de ascensores u otros elementos así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Asimismo, no computarán los espacios que requieran la realización de las obras previstas en la legislación vigente en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que consigan reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

- m) **Ocupación.** Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos vuelos y la superficie de la parcela.
- n) **Fondo edificable.** Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.
- o) **Densidad.** Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

Artículo 150.- Condiciones relativas a la posición de la edificación. Definiciones

1. **Alineación a vía pública.** Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable.

Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación a vía pública, esta alineación se denomina **alineación de valla a vial**.

La alineación a vía pública podrá ser:

- a) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
- b) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

2. **Alineación de la edificación o de fachada.** Es la línea en la que se sitúa la edificación respecto al vial o espacio público, que podrá coincidir o no con la alineación a vía pública.

En el caso de edificios alineados, esta alineación es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular.

3. **Alineación interior:** Es la que fija los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

4. **Separación a linderos.** Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

En **actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas** las distancias a linderos públicos o privados previstas en el presente P.G.O.U. podrán reducirse cuando sea indispensable ocupar espacios libres o de dominio público para la instalación de ascensores u otros elementos así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Asimismo, podrán reducirse como consecuencia de la realización de las obras previstas en la legislación vigente en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que consigan reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

5. **Perfil Natural.** Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural teórico el recogido en los estudios del medio físico y planos de información de este PGOU.

Se considera así mismo perfil natural el resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización o proyecto de dotación de infraestructuras aprobado, y en el que se recojan tales movimientos de tierra y perfiles resultantes. Las limitaciones para los máximos movimientos de tierra en Proyectos de Urbanización o Proyectos de Dotación de Infraestructuras serán los definidos en las Ordenanzas de Urbanización de este PGOU.

6. **Perfil modificado.** Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierras procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

7. **Pendiente de un terreno (p).** Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo. (Ver gráfico 1)

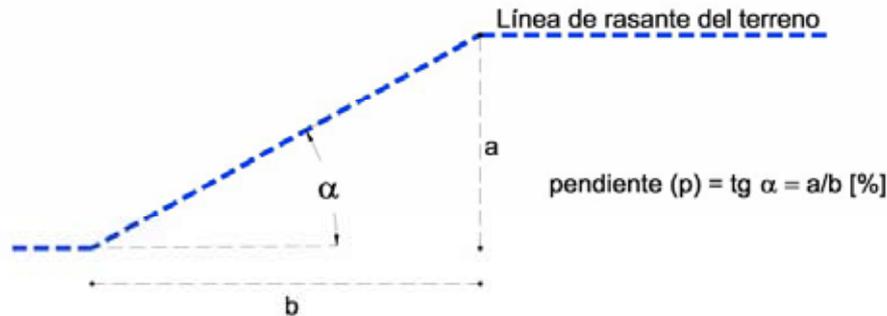


GRÁFICO 1

Artículo 151.- Medición de altura. Definiciones

1. **Plano teórico de rasante.** Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

2. **Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante.**

Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. (Ver gráfico 2)

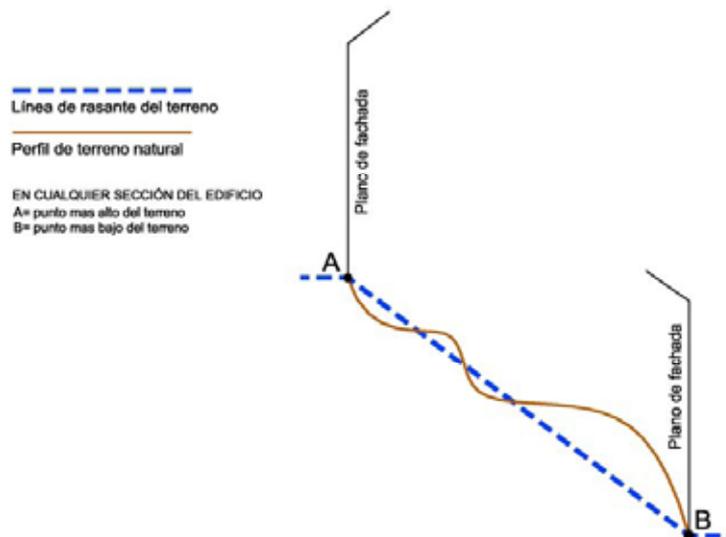


GRÁFICO 2

3. **Línea de rasante de fachada.** Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación.

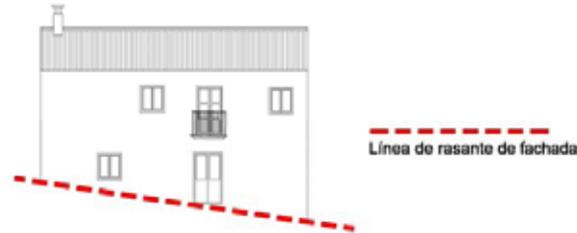
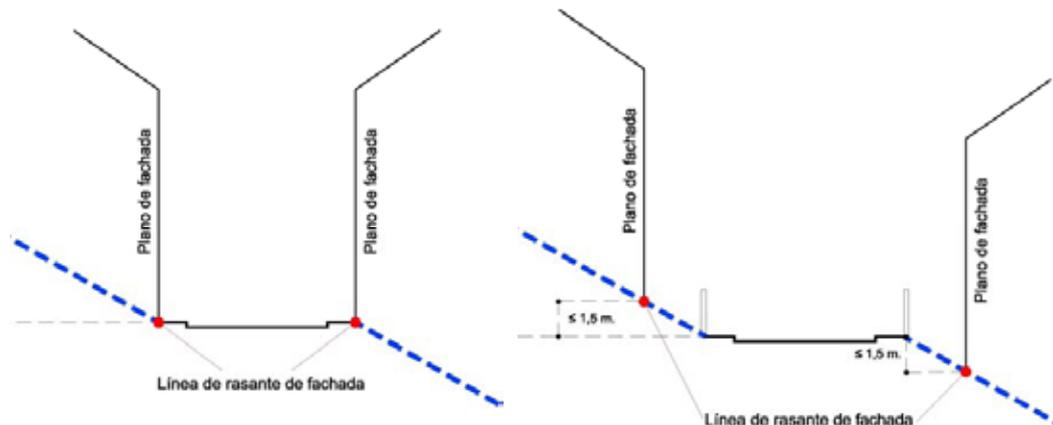


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada. (Ver gráfico 4).
- Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera.



- En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 6.

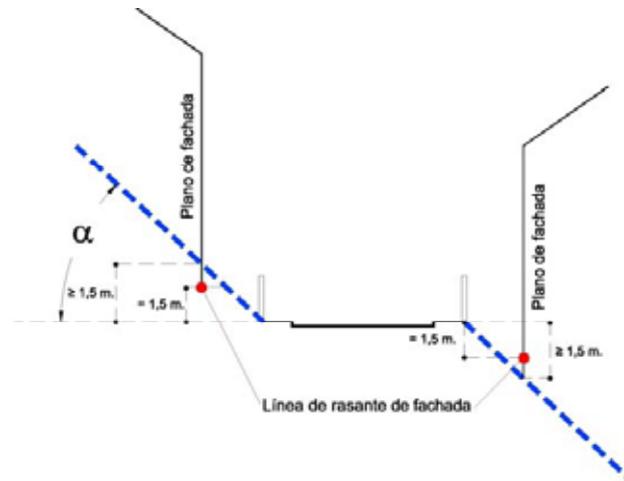


GRÁFICO 6

4. La **altura máxima edificable** es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas se han respetar conjuntamente.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

5. La **cota inferior de referencia** será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las **líneas de rasante de fachada** y **línea de rasante del terreno (sección)** respectivamente.

Artículo 152.- Criterios para la medición de alturas.

La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a **línea de rasante de fachada** y la **línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante**. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima (h) en los supuestos más desfavorables.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificaciones escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los **alzados interiores** del edificio.

a) **Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):**

a.1) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada (Gráfico 7).

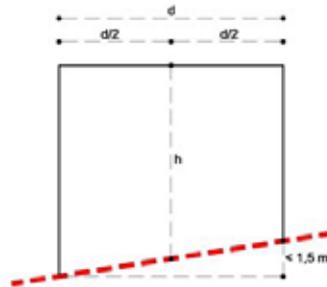


GRÁFICO 7

a.2) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (Gráfico 8).

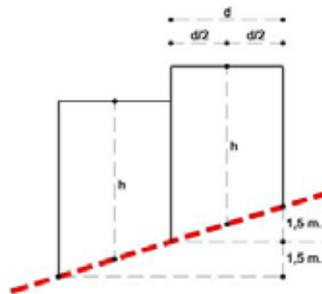


GRÁFICO 8.

b) **Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):**

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente.

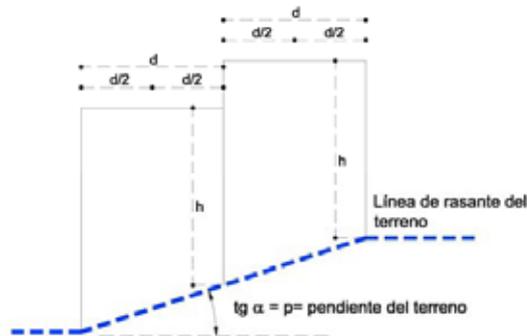


GRÁFICO 9

p (%)	d (metros)
$0 < p < 20$	7,5
$20 < p < 35$	5
$35 < p$	3,5

Artículo 153.- Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente

Se podrá edificar en ellas siguiendo las siguientes prescripciones siempre y cuando se justifique gráficamente la integración con el entorno.

- a) Se podrán crear plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Se tomarán estas plataformas como cotas de referencia de la edificación. La edificación se separará de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia mínima de 3 m.

Los muros dispuestos sobre la alineación a vial tendrán una altura máxima de 3,5 m. sobre la rasante de la calle y serán tratados exteriormente como fachada.

- b) En el caso de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos auxiliares de las edificaciones y accesos a la misma, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines.
- c) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto una altura absoluta superior a 3 metros y deberán separarse un mínimo de 3 metros. La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo de 3 m.

CAPÍTULO 3 NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 154.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreta (Ordenanzas de Uso y Edificación).

- a) **Fondo máximo edificable.** Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.
- b) **Altura máxima edificable.** Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado, incluyéndose, por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno. Se excluyen de esta medición las cubiertas inclinadas del edificio, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones o servicios afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

- c) **Altura libre de planta.** Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.
- d) **Cimentación a vía pública.** La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.
- e) **Planta sótano.** Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente.

En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja o semisótano. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. libre de instalaciones en toda zona o sector. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

- f) **Planta baja.** Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,50 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. De forma general, y salvo lo regulado en las ordenanzas particulares para cada zona, se establece una altura libre mínima de 2,50 m. para uso de vivienda y 3,50 m. para uso comercial. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto de la calle.

Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
 - Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.
 - Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.
- g) **Plantas altas.** Son las situadas por encima de la planta baja.
- h) **Planta ático:** última planta de una edificación, con un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m. de las fachadas exteriores con respecto a la alineación de planta baja.
- i) **Planta bajo cubierta:** Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta. Cuando la altura libre sea menor de 1,50 m no se considerarán planta, debiendo estar, en este caso, siempre vinculados a la planta inferior.
- j) **Medianería:** Pared lateral común que limita dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación.

Las medianerías al descubierto deben tener un acabado mediante revestimiento adecuado y retirarse la distancia correspondiente para la aparición de huecos.

- k) **Retranqueos de fachada.** Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.
- l) **Vuelos.** Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.
- m) **Elementos salientes de edificación.** Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:
- De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.
 - De Instalaciones. Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.
 - De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.
 - Anuncios.
- n) **Zonas de uso comunitario.** Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- o) **Vallas de obra.** En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

p) **Patios y conductos de ventilación.** A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

- **Patio de manzana.** Es aquel espacio no edificado rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Deberá disponer, al menos de un acceso desde las zonas comunes de cada uno de los edificios. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 20 m. de diámetro,.
- **Patio de parcela.** Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.
- **Patio de luces.** Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 4 m.
- **Patio tradicional.** Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.
- **Patios abiertos a fachadas.** Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

- **Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts).** Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra

alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Deberán cumplir la normativa específica para este tipo de ventilación.

- **Construcciones en los patios:** no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el P.G.O.U. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.
- **Cubrición de patios:** será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

TÍTULO SEXTO

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

NT - ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 155.- Ámbito y Definición

1. El **ámbito** de aplicación de la presente ordenanza está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa. Se establecen dos Subzonas, NT y NT-E, diferenciadas por sus condiciones dentro de los núcleos de población de Jimera de Libar:

- a) **Núcleo Tradicional- Histórico NT**, conformada por las edificaciones del **núcleo histórico de Jimera de Libar y del asentamiento histórico de la Estación**, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de estos valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen del núcleo principal histórico de la población, donde se ha mantenido la tipología tradicional o en algunos casos, han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original. También se han incorporado algunos bordes de construcción más reciente y la colmatación de determinadas manzanas para mantener la trama y la tipología tradicional.

Esta subzona tendrá carácter de normativa de protección de la *Ciudad Histórica de Jimera de Libar*.

b) **Núcleo Tradicional de Ensanche NT-E**, comprende las **áreas de expansión de los núcleos tradicionales de Jimera y de la Estación**, situadas en zonas perimetrales consolidadas, semiconsolidadas o de nuevo crecimiento, donde se sitúan edificaciones de reciente construcción que han mantenido la tipología edificatoria, la parcelación tradicional o son áreas libres de toda edificación donde la calle es el elemento ordenador fundamental, posibilitando el acceso rodado a las nuevas edificaciones. También se ha aplicado esta ordenanza a algunos crecimientos propuestos por el plan general en éstos núcleos.

2. La **definición** del tipo edificatorio dominante se corresponde a la tipología de edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas. Está formado mayoritariamente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).

3. La altura, el volumen y las alineaciones de edificación deberán conservarse en estos núcleos.

Artículo 156.- Condiciones de uso

1. El **uso dominante** es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densidades.

El alojamiento en propiedad horizontal (la vivienda plurifamiliar) regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función de la superficie de parcela, según el siguiente cuadro:

SUPERFICIE PARCELA m ²	Nº MÁXIMO DE ALOJAMIENTOS POR PARCELA
< 90	1 cada 60 m ² construidos (*)
> 90	1 cada 100 m ² construidos (*)

(*) Superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas, aparcamientos, etc.). El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea superior a cinco.

2. Se considerarán **usos complementarios**, el industrial de primera y segunda categoría (el taller de mantenimiento, entretenimiento, reparación de vehículos, la industria escarparate,...) el turístico, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios exceptuando las Estaciones de Servicio, la red ferroviaria y demás infraestructuras que perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.

3. Se considera **uso incompatible** el rural, el gran superficie minorista, el uso funerario y el uso industrial incompatible con el residencial o que requiera una zonificación específica (de pequeña, mediana y gran industria así como el uso de industria agropecuaria), tal y como se especifica en la normativa reguladora de los usos

Artículo 157.- Condiciones de Edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación, "Normas reguladoras de la Edificación", determinadas en el capítulo

correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas irregulares aunque existen algunas parcelas con patios en fachada, con alineación de tapia a vial.

En las edificaciones actualmente existentes, previas a la aprobación de este Plan, que se corresponden con esta ordenanza, se tratará de mantener en general las actuales alineaciones de la edificación a vial, mediante la conservación de los patios y retranqueos existentes en fachada, al objeto de perpetuar la riqueza de la trama urbana generada y el juego del volumen edificatorio.

La **tipología edificatoria** permitida será, como regla general adosada a medianeras, formando manzanas cerradas. En casos justificados, se permitirán patios en fachada, atendiendo a la topografía de la parcela o a la composición de volúmenes según cánones de arquitectura tradicional, sin posibilidad de retranqueos que pudieran originar medianeras vistas.

Se podrá promover actuaciones que consistan en **edificación de conjunto o promoción unitaria** de nueva planta mediante la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Este Estudio de Detalle incluirá un estudio previo de composición del conjunto edificatorio, pudiendo establecerse también viviendas plurifamiliares o con espacios mancomunados.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará en tramos no superiores a 14 metros al objeto de no presentar una imagen exterior repetitiva del modelo, este habrá de contener los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos... buscando la riqueza volumétrica actual del núcleo tradicional sin coincidencia de cornisas ni repetición de fachadas, a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica la totalidad del conjunto.

3. La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

SUBZONA	SUPERFICIE m ²	ANCHO DE FACHADA m.
NT	50	5
NT-E	90	6

Se permitirán **agrupaciones de parcelas** con las siguientes condiciones:

ÁMBITO	SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	Observaciones
NT	≤ 90 m ²	Excepcionalmente, se podrá justificar una superficie mayor cuando el ancho de fachada de la parcela resultante no alcance los 5m.
NT-E	≤ 180 m ²	

En la subzona NT-E, existen vacíos urbanos, por lo que para actuaciones en parcelas edificables cuya superficie total sea superior a 500 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. El número máximo de viviendas no excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima y el porcentaje de ocupación máxima del suelo, establecidos con carácter general. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana tradicional, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos.

4. Ocupación y edificabilidad máxima.

La edificabilidad queda limitada por la altura máxima permitida y la ocupación máxima establecida para NT y NT-E.

a) Para el ámbito de NT, la **ocupación máxima en planta** queda limitada al siguiente **fondo máximo edificable**:

- a) 20 m para ancho medio de parcela ≤ 6 m.
- b) 15 m para ancho medio de parcela > 6 m.

b) Para el ámbito de NT-E, la **ocupación máxima en planta** queda limitada a:

- El fondo máximo edificable de 15 m.
- La ocupación como máximo en planta primera será del 80%. La ocupación del sótano podrá ser del 100%.

En caso de que la planta baja se destine a uso terciario u otro uso no residencial compatible podrá ocuparse el 100%.

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo de 20 m., añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, regulándose éstas según lo establecido en las ordenanzas de edificación.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

5. Patios

El patio constituye un elemento estructurante muy importante como definidor de la morfología de esta trama urbana, por lo que deberá mantener esta función, sin quedar relegado a un patio de luces.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela.

6. Separación a linderos.

Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras en su mayoría, sólo se proponen separaciones a los linderos traseros. En el caso particular de que la edificación existente, no se adose a medianeras, respetará las limitaciones de lindero mínimo en todos los flancos en los que se separe, a excepción de aquellos casos en los que se justifique su separación por la necesidad de facilitar las escorrentías.

La separación a linderos traseros deberá cumplir como mínimo los condicionantes establecidos en el Código Técnico de la Edificación para la ventilación de viviendas y las condiciones que se expresan en el artículo "Condiciones relativas al diseño de los edificios", con una dimensión mínima de 2 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero, en los siguientes casos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

7. Altura de la edificación

La altura máxima será de forma general **2 plantas (pb+1) y/o 7 metros** para la ordenanza del Núcleo Tradicional NT y para el ensanche NT-E, en terrenos horizontales.

Ordenanza edificatoria	Nº máx de plantas	Altura máxima (m)
NT	2 plantas (pb+1).	7 m
NT-E	2 plantas (pb+1) a excepción de las nuevas actuaciones al oeste de la Avenida de las Fuerzas Armadas en las que sólo se permite como máximo 1 planta (PB) para conservar vistas.	7 m 4 m

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, de forma que la edificación se escalona en dos o más cuerpos tal y como se especifica en el artículo referente a la medición de alturas de las "Normas reguladoras de la Edificación", determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística.

En casos excepcionales, cuando las condiciones topográficas de la parcela impidan el escalonamiento establecido:

- Si el fondo de parcela y la excesiva diferencia de alturas entre las calles no permite el cumplimiento de la normativa, deberá reducirse a una planta o incluso no permitirse la edificación en el vial situado a cota superior, para no sobrepasar la altura máxima permitida.
- En casos justificados, y en el ámbito del NT-E, podrá aparecer una planta más como máximo en la calle más baja, no pudiendo superar nunca en dicha fachada las tres plantas y/o 10m. de altura. Siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones anteriores.

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA(m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,5	2,5

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m
- los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f) Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y cumpla con las siguientes condiciones:

- El volumen estará contenido en una línea que partiendo de la intersección de las fachadas principal y posterior (excluidos los bordes de los patios interiores) con la cara superior de la cornisa, tenga una pendiente máxima del 40% y la cumblera no supere los 3,00m. de altura. Si se precisa casetón de acceso a una azotea este deberá integrarse en el volumen descrito anteriormente.
- La línea de cornisa deberá coincidir con la cara superior del último forjado, no superando la altura máxima permitida y ajustándose a las ya existentes.

En casos excepcionales, en el ámbito del NT-E, se permitirán los áticos retranqueados, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la planta ático se limita al 50% de la superficie de la planta inferior.
- El ático deberá retranquearse una distancia mínima de 2 metros de los planos de todas y cada una de las fachadas de la planta inmediatamente inferior.
- La altura máxima será de 3,00 m.
- Deberá adosarse a medianeras colindantes con el fin de mejorar la imagen ambiental del núcleo tradicional.
- En ningún caso la cubierta del ático podrá ser transitable, ni albergar instalaciones.

8. Las **edificaciones singulares** destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la altura máxima de la edificación. Dichas condiciones deberán justificarse en el proyecto técnico correspondiente.

9. Aparcamiento y Garajes en los Edificios

En las viviendas unifamiliares correspondientes a áreas de ensanche con ordenanza NT-E, en edificios plurifamiliares o conjuntos de viviendas, y si la orografía lo permite, deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

Los aparcamientos deben situarse en planta baja, evitándose la construcción de éstos en planta sótano salvo en aquellos casos que la topografía permita su ubicación sin la necesidad de construir rampas de acceso o bien las condiciones geotécnicas del terreno no permitan garantizar la habitabilidad en sótanos pero sí su aprovechamiento para este uso por resultar necesaria su excavación. Si se utiliza la planta baja como aparcamiento, deberá destinarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a la vía pública. La composición de la fachada y la distribución de huecos será acorde con el entorno.

En el caso de tratamiento conjunto de varias parcelas, se procurará limitar el número de conexiones con la vía pública mediante aparcamientos comunes.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

- a) En los edificios existentes restaurados o rehabilitados.
- b) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6m.
- c) En solares con superficie inferior a 300 m², o con imposibilidad física para ello.

Artículo 158.- Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional

1. Las **condiciones estéticas** o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán las descritas como "Condiciones estéticas generales de las Ordenanzas Municipales" y, en todo caso, deberán estar en función de su entorno, de la valoración de éste y de sus caracteres tipológicos. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto, tal como se especifica en las Ordenanzas Municipales.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

Siendo de aplicación los siguientes criterios particulares y en especial a tener en cuenta para operaciones de conjunto:

- a) En las agrupaciones de viviendas deberá utilizarse varios modelos de vivienda. Al objeto de que sus fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos etc., a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.
 - b) En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse adecuadamente con carácter de fachada principal.
 - c) Los cerramientos, en los casos con retranqueos permitidos, serán con alineación de tapia a vial. Estos cerramientos se ejecutarán mediante elementos macizos que tendrán una altura comprendida entre 1,80 - 3,00 metros., que podrán completarse con elementos vegetales o protecciones diáfanos, estéticamente admisibles hasta una altura total máxima de 3,00 metros. Los cerramientos con medianerías tendrán una altura máxima de 1.80 m.
2. **Fachadas.** En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.
3. **Alturas.** La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos, para crear movimiento y riqueza volumétrica, evitando la homogeneidad.

La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas, impostas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.

4. **Huecos de fachada.** Para la subzona NT, núcleo histórico de Jimera de Libar, se establecen las siguientes características en la composición de la fachada, y se considerarán recomendaciones en la subzona NT-E:

a). La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco esté comprendida entre $1,5A$ y $2,3A$, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos.

b) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos.

c) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

d) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Se prohíben los aplacados y balaustradas en fachada.

c) En los zócalos se optará por soluciones tradicionales, mediante enfoscado con color acorde a los colindantes, piedra natural, ... y no superarán los 1,20 metros de altura.

En ningún caso se admitirán azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial, en cuyo caso se respetará el tipo de hueco existente.

7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente inclinadas con teja árabe tradicional, con inclinaciones del 40%, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a $1/3$ de la superficie total de la cubierta.

b) El alero máximo será de 30 cm., admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

d) Será obligatoria la recogida de aguas pluviales en las terrazas planas, mediante canalón o sumideros integrados en obra, evitando su vertido directo a vial público

8. **Vuelos y salientes en fachadas:** A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Cualquier cuerpo o elemento volado tendrá su borde inferior a una altura superior a **2,10m.** de la rasante de la acera.

El Ayuntamiento podrá utilizar las fachadas a vía pública para anclar determinados elementos de uso general, como alumbrado público, instalaciones provisionales motivadas por celebraciones populares, etc.

9. **Balcones.** Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación, no se permiten los balcones corridos, la longitud máxima será de un 25 % de la longitud de la fachada, sin que en ningún caso pueda exceder de 2 m. por balcón. Las puertas de acceso a los balcones habrán de quedar centradas con los mismos.

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

Para las subzona NT-E podrán ser elementos macizos en continuidad con la línea de fachada.

c) El vuelo máximo de los balcones será de 0,30 m.

10. **Anuncios.** Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos.

Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos sólo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional y por encima de los 3 m.

Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

11. **Elementos superpuestos de fachada.** Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas. Los depósitos de agua y máquinas de aire acondicionado emplazadas en tejados y fachadas deberán estar cubiertos con soluciones constructivas adecuadas.

Además, se estudiará y justificará, mediante alzados y secciones, la integración de las placas solares en el proyecto de edificación, evitando el impacto visual exterior de estos elementos.

12. **Construcciones en ladera.** Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arrostramiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

13. **Paredes medianeras.** Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

OA - ORDENANZAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN ABIERTA

Artículo 159.- Ámbito y Definición

1. Esta ordenanza afecta a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico, su objetivo es la flexibilidad de diseño que permita variedad de programas funcionales y de tipos de vivienda que puede acoger, con el fin de su integración paisajística.

2. La aplicación de esta ordenanza se corresponde con actuaciones de conjunto, con una ordenación de viviendas unifamiliares agrupadas, superpuestas ó macladas, o por viviendas plurifamiliares en disposición horizontal o escalonada, que se disponen por grupos edificatorios que pueden estar aislados o ser medianeros entre sí, siempre que esté caracterizada por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en arquitecturas populares donde la parcela general que la contiene suele disponer de espacios libres circundantes con zonas ajardinadas.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa del núcleo principal y de la Estación.

Artículo 160.- Condiciones de Uso

1. **Uso dominante:** Residencial en vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. **Usos complementarios:** el uso terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres.

3. **Usos compatibles:** terciario, turístico, institucional.

4. **Usos incompatibles:** Industrial, gran superficie minorista, funerario.

Artículo 161.- Condiciones de la edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación, “*Normas reguladoras de la Edificación*”, determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, así como las ordenanzas municipales de edificación y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria será de conjunto edificatorio con variedad de programa funcional y morfológico compuesto por edificación adosada, superpuesta o maclada. Los grupos edificatorios pueden estar aislados o ser medianeros entre sí, con separación a linderos tanto públicos como privados.

3. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable para estas actuaciones edificatorias tendrá una superficie mínima 500 m².

4. Ocupación y edificabilidad máximas.

El porcentaje máximo de **ocupación** de la parcela es del 50%.

La edificabilidad y la ocupación de suelos totales, resultante del conjunto de la ordenación, no podrá superar los, valores suma de los resultantes de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, teniendo que cumplir estos en todo caso, los parámetros indicados en la ficha urbanística correspondiente.

El número máximo de alojamientos en cada parcela neta vendrá definido por 1 alojamiento por cada 70 m²

5. Disposición de la edificación en la parcela.

La edificación será preferentemente no alineada, salvo los casos en que el PGOU en el plano de alineaciones exija la alineación a vial.

En parcelas cuya superficie neta total sea superior a 1.500 m²s y cuya actuación consista en la edificación de un conjunto se tramitará previamente al proyecto de obras de edificación un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación, indicando alineaciones y rasantes, altura y ocupación, ordenación y tratamiento del espacio libre de edificación diferenciando las zonas privativas de cada vivienda, accesos y aparcamientos y fases de la edificación.

6. La separación mínima a linderos públicos será como mínimo de 3 m, salvo en los casos en los que el Plan General, o los Planes parciales que se redacten en desarrollo del mismo, exija la alineación a vial.

A la superficie de la parcela resultante de esta separación se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

La **separación mínima de la edificación a linderos privados** será la mitad de la altura de la edificación más próxima al lindero, y nunca menor de 3 metros.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura del mayor, con un mínimo de 3m.

7. La **altura máxima permitida** será de dos plantas (PB+1) ó 7 metros.

En ámbitos con excesivas pendientes la edificación se acomodará a la situación topográfica de la parcela de forma escalonada, en dos o más cuerpos pudiendo aparecer una planta más, como máximo, en la calle más baja, llegando a 3 plantas siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones de los apartados anteriores.

Se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima entre pavimento y techo acabado:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	2,5 para usos residenciales 2,7 para otros usos
Planta piso	3,5	2,5

Por encima de la altura máxima reguladora (7 m.) se permitirán:

- La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.
- El casetón de escalera para acceso a cubierta plana transitable. Este casetón deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - tendrá una superficie máxima construida de 10 m²
 - tendrá una altura máxima de 3,00 m.
 - deberá retranquearse una distancia de 3,00 m. de los planos de fachada.
 - en el caso de la existencia de medianeras colindantes, deberá adosarse con el fin de mejorar la imagen ambiental del núcleo tradicional.
 - la cubierta del casetón no será transitable y no servirá para albergar instalaciones.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m
- Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

g) Con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se permitirá el uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que el volumen de este espacio quede definido por una línea que partiendo de la intersección de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, con la cara superior del último forjado forme una pendiente $\leq 40\%$ con la horizontal. La superficie computable para este ático vividero contará a partir de 1,80 m. de altura libre entre pavimento y techo acabado. Si se precisa casetón de acceso a una azotea este deberá integrarse en el volumen descrito anteriormente.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar de **aparcamientos** comunes para vehículos al conjunto edificatorio, en el interior de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de techo edificado. Preferentemente deberán disponerse en plantas sótanos comunes con acceso único y solo eventualmente en planta baja.

Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto.

9. Dimensión máxima de la edificación.

El conjunto de edificación podrá tener una longitud máxima de 40 m.

No obstante, en edificaciones no alineadas, el estudio de detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual.

Artículo 162.- Condiciones estéticas particulares

1. El diseño de la **composición volumétrica** del conjunto edificatorio estará inspirado en la arquitectura popular, definido por pasajes, calles peatonales interiores, cubiertas inclinadas y en general por una edificación escalonada de gran movimiento, que se adapta e integra en mayor medida a la topografía del terreno en que se asientan.

2. La composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno, mediante la composición de volúmenes.

Artículo 163.- Condiciones de urbanización

1. Las obras de urbanización que se realicen en el ámbito de estas edificaciones, deberán ajustarse a las condiciones generales de urbanización, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Se ordenarán y tratarán los espacios libres de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda. A los espacios comunes libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. En los suelos ocupados por Áreas libres de uso público o bien por jardines privados, se deberá proceder a actuaciones de repoblación, optando por especies autóctonas según el tipo de suelo.

Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50% de la superficie libre deberá estar arbolada.

4. Se deberá adaptar el trazado de los viales a las formas naturales del terreno, mejorando los de caminos y/o vías de comunicación existentes en lo relativo a compactación de firmes, cunetas, etc., evitando la apertura masiva de nuevos caminos que provocan una rotura excesiva en el territorio.

5. Se deberán de tener en cuenta al ejecutar la actuación, medidas de corrección encaminadas a la restauración paisajística, como el análisis de las cuencas visuales e impactos paisajísticos que produce, evitar el movimiento masivo de tierras, asegurar la estabilidad y el recubrimiento de los taludes.

6. La alineación a vial se podrá realizar mediante cerramientos macizos hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

UAS - ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA EN EL NÚCLEO

Artículo 164.- Ámbito y Definición

1. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada. La altura es de dos plantas (PB+1).
2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa.

Artículo 165.- Condiciones de Uso

1. El uso dominante será el residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar.
2. Se considerarán usos complementarios, el turístico, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.
3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.
4. Se considera uso compatible el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.
5. Se consideran usos incompatibles: industrial, gran superficie minorista y uso funerario.

Artículo 166.- Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La **tipología edificatoria** permitida será la edificación aislada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.

3. La **parcela mínima edificable** deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie Parcela Mínima, variarán según el tipo de normativa:

Ordenanza edificatoria	Parcela mínima (m ²)
UAS-1	250 m ²
UAS-2	500 m ²

b) Ancho y fondo de parcela mínimo:

Ordenanza edificatoria	Ancho mínimo (m)	Fondo mínimo (m)
UAS-1	10	15
UAS-2	15	20

3. La **ocupación máxima** de parcela:

Ordenanza edificatoria	Ocupación máxima
UAS-1	60 %
UAS-2	40%

4. La **separación mínima** a linderos públicos y privados será de 3 m, excepcionalmente, en la ordenanza UAS-1, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de *vivienda unifamiliares pareadas*

5. La **altura máxima** permitida total será de 7 metros (PB +1). La altura libre de cada planta no será inferior a 2,5 m.

Queda expresamente prohibido, en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso debajo de la planta baja, que en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas.

6. Se deberá dotar de **aparcamiento** para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m² por plaza.

7. Las **edificaciones singulares** destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la separación a linderos mínima, y la altura máxima de la edificación.

Artículo 167.- Condiciones estéticas particulares

1. El **volumen de la edificación**, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante **vallado** compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles. El vallado a lindero privado será tapial de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

IND - ORDENANZAS PARTICULARES DE SUELO INDUSTRIAL

Artículo 168.- Ámbito y Definición

1. Esta ordenanza afecta a las edificaciones y al suelo de nuevo desarrollo con uso Industrial.
2. A esta ordenanza corresponden las naves industriales aisladas o medianeras retranqueadas o alineadas a vial.
3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos ordenación completa.

Artículo 169.- Condiciones de Uso

1. **Uso dominante:** son los industriales de segunda y tercera categoría. Para la industria en suelo de uso característico residencial se admite sólo de primera y segunda categoría.

Las industrias de tercera categoría se consideran compatibles con esta ordenanza, destinada a industrias que requieren zonificación industrial específica en pequeñas superficies. No se consideran así la instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

2. El uso residencial se considera **complementario** del industrial en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.
- b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie máxima construida de 150 m².

El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

3. **Usos compatibles:** Terciario, infraestructuras, institucional y el equipamiento comunitario pero siempre que se dé en edificio exclusivo.

4. **Usos incompatibles:** el resto de los usos definidos en las Normas Regulatoras de Usos.

Artículo 170.- Condiciones de la edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima 300 m².

3. La edificabilidad neta sobre la superficie de la parcela es de 1 m²/m²s

4. La ocupación máxima de la parcela es del 100% en planta baja y 50% en planta alta.

5. La separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3m en el caso de que se opte por la edificación retranqueada, tanto exenta como adosada. No obstante, la separación mínima entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura del mayor, con un mínimo de 3m.

6. La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de dos plantas (PB+1) ó 9,00 m. La altura libre mínima de la planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

7. Se deberá dotar de aparcamientos comunes para vehículos al polígono industrial. El plan parcial de ordenación justificará la previsión de los aparcamientos en el interior de la parcela.

8. El acceso a la vía pública se limitará a una entrada y salida para el conjunto.

Artículo 171.- Condiciones estéticas particulares

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura no superior a 2,70 m. El cerramiento a lindero privado será tapia de obra de fábrica de altura no mayor a 2,70 m.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm., y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m y por encima de los 4,5 m.

**TÍTULO SÉPTIMO
NORMAS PARA EL SUELO URBANO****CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO****Artículo 172.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado**

1. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por estar urbanizados o tener la condición de solar y no quedar comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

A estos efectos, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas como mínimo de los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el número anterior desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado están obligados a:

- a) Solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente P.G.O.U. una vez el suelo tenga la condición de solar,
- d) Conservar la edificación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.
- e) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

4. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado corresponden los siguientes derechos:

- a) Con carácter general tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

- b) Derecho a realizar las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
- c) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente P.G.O.U.

Artículo 173.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado

1. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que se adscriben a esta clase de suelo por precisar de transformación urbanística especificada en el artículo 45.2.B de la LOUA, y que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría.

Se establecen las siguientes subcategorías:

- a) **Suelo Urbano No Consolidado en áreas de reforma interior:** son áreas que carecen de urbanización adecuada, por no comprender la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Especial o Estudio de Detalle.

En esta subcategoría se incluyen los ámbitos delimitados en el presente P.G.O.U. como UE-ES-3 y UE-ES-5B.

- b) **Suelo Urbano No Consolidado en sectores:** son áreas que carecen de urbanización adecuada, por no comprender la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y tengan una situación periférica o aislada, o constituyen vacíos relevantes en el suelo urbano que requieren de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Parcial de Ordenación Urbanística.

En esta subcategoría se incluye el ámbito delimitado en el presente P.G.O.U. como UE-ES-1B.

- c) **Suelo Urbano No Consolidado en Áreas Homogéneas.** son ámbitos que precisan de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el P.G.O.U. atribuye a las integradas en los mismos respecto al aprovechamiento preexistente.

Para su desarrollo es necesario la aprobación de un Proyecto de Urbanización, o en el caso que precise, completar o ajustar la ordenación detallada es necesario la redacción de un Estudio de Detalle, que podrá ajustar el vial principal que ya tiene

todos los servicios urbanísticos, completar viarios secundarios y proponer viarios peatonales, localizará el suelo dotacional público en el caso en que no se haya detallado su localización en la ficha correspondiente, así como la ordenación de los volúmenes, fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

En esta subcategoría se incluyen los ámbitos delimitados en el presente P.G.O.U. como UE-JL-1 UE-ES-1A, UE-ES-2, UE-ES-4 y UE-ES-5A.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

- a) dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística.
- b) conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

A estos efectos, hasta tanto no se proceda a la urbanización del suelo el deber de conservación supone:

- mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
- garantizar la seguridad y salud públicas
- prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ella.
- mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

B) Con carácter específico:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

En el suelo urbano no consolidado en áreas homogéneas esta cesión de suelo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo.

- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que en el suelo urbano no consolidado en áreas homogéneas podrá ser superior o inferior en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.
- f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.
- h) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- i) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- j) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado le corresponden los siguientes derechos:

- a) **Consultar** a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.
- b) Con carácter general tendrán derecho al **uso, disfrute y explotación normal del bien** a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Comprende asimismo la **facultad de disposición**, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas que establece la legislación urbanística.

- c) Cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, este derecho comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluye:
- **Elaborar y presentar el instrumento de ordenación** que corresponda.
 - **Competir por la adjudicación de la urbanización** en régimen de gestión indirecta de la actuación.
 - **Participar en el sistema urbanístico** determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.
 - **Ceder los terrenos** voluntariamente por su valor o, en todo caso, **percibir el correspondiente justiprecio** en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
- d) **Ejecutar las obras de conexión** de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.
- e) Derecho a **edificar los solares** en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente P.G.O.U.
- f) Realización de **usos y obras provisionales** en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 174.- Régimen Jurídico del Subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el P.G.O.U.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo corresponderá a aquél que esté legitimado para adquirir el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.
3. En las normas particulares de cada zona se establece expresamente el aprovechamiento urbanístico del subsuelo el cual computará a efectos de la determinación de la superficie construible en los términos previstos en el Título V.
4. La cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas locales y generales así como de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración conllevará, igualmente, la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 175.- Usos, densidades y edificabilidades en suelo urbano

En Jimera de Líbar se establecen las siguientes zonas de referencia para la asignación de usos y edificabilidades globales, niveles de densidad y media dotacional en suelo urbano.

NIVELES DE DENSIDAD, USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES SUELO URBANO					
ZONAS		USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	MEDIA DOTACIONAL (m ² /ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)
Z1	NÚCLEO TRADICIONAL (Núcleo principal Jimera de Líbar)	RESIDENCIAL	ALTA (50 - 75 viv./ha)	15,62	0,80
Z2	NÚCLEO TRADICIONAL (Estación)	RESIDENCIAL	MEDIA (30 - 50 viv./ha)	5,22	0,50

NIVELES DE DENSIDAD, USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ZONAS		USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)
Z3	UE-JL-1	RESIDENCIAL	MEDIA (30 - 50 viv./ha)	0,50
Z4	UE-Es-2, UE-Es-3, UE-Es-5A y UE-Es-5B	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJA (15 - 30 viv./ha)	0,40
Z5	UE-Es-1A, UE-Es-1B y UE-Es-4	RESIDENCIAL	BAJA (5 - 15 viv./ha)	0,30

Artículo 176.- Áreas de Reparto en Suelo Urbano

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbano:

ÁREA	ÁMBITO	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-1	UE-JL-1	0,5 UA/m ²
AR-2	UE- Es-2	0,4 UA/m ²
	UE- Es-3	
	UE- Es-5A	
	UE- Es-5B	
AR-3	UE- Es-1A	0,3 UA/m ²
	UE- Es-1B	
	UE- Es-4	

Artículo 177.- Edificación

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes

Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U. o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título II de las Normas Urbanísticas para los solares que estén ubicados en zonas arqueológicas de acuerdo con el informe arqueológico incorporado al presente P.G.O.U.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 178.- Usos

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el P.G.O.U. y en particular con sus Normas Particulares.

Artículo 179.- Ejecución de actuaciones

1. Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

- a) Actuación Urbanizadora No Integrada (A.A.). El objeto exclusivo de la actuación es la ejecución del planeamiento al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga.
- b) Unidades de ejecución. En virtud del grado de consolidación de la urbanización y edificación se establecen dos tipos:
 - b.1) Áreas sobre las que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad y a la urbanización del conjunto, de acuerdo con el artículo 105.1 de la L.O.U.A.

b.2) Ámbitos delimitados a los solos efectos de la sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento, de acuerdo con el artículo 105.5 de la L.O.U.A.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del P.G.O.U. para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

a) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. La ejecución de las A.A. se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo preciso para las dotaciones se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

b) Unidades de Ejecución:

b.1) Unidades de Ejecución del artículo 105.1 de la L.O.U.A.:

Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación con reparcelación física o económica en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las Unidades de Ejecución, en lo referente a cesión de terrenos para uso público, se llevará a cabo por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

b.2) Unidades de Ejecución del artículo 105.5 de la L.O.U.A.:

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y proyecto de urbanización, en su caso.

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 180.- Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.)

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano que se prevén expresamente en este P.G.O.U. para liberación de espacios destinados al uso y dominio público que no se integran en Unidades de Ejecución, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

2. **Denominación:** Las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones y sus fichas urbanísticas se adjuntan en el Título X de la presente normativa urbanística:

Núcleo Jímera de Líbar:

- AA-JL-1
- AA-JL-2
- AA-JL-3
- AA-JL-4
- AA-JL-5

Núcleo Barriada de La Estación:

- AA-ES-1
- AA-ES-2

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, requerirá la redacción del correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las obras de urbanización de las A.A:

Cuando de la ejecución de la Actuación Urbanizadora No Integrada resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos mediante cuotas de urbanización. En otro caso, los costos resultantes de expropiación, en su caso, de los terrenos, indemnizaciones, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

Artículo 181.- Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.)

1. Se han delimitado 8 Unidades de Ejecución en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

- a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.
- b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En algunas de ellas se traza desde el P.G.O.U. las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos) a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

2. **Denominación:** Las Unidades de Ejecución delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

Núcleo principal Jímera de Líbar

- UE-JL-1

Núcleo Barriada de La Estación

- UE-ES-1A
- UE-ES-1B

- UE-ES-2
- UE-ES-3
- UE-ES-4
- UE-ES-5A
- UE-ES-5B

3. Desarrollo de las UE. Atendiendo a la subcategoría en la que se encuadra cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado en el presente P.G.O.U. los mismos deberán desarrollarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, Plan Parcial, Plan Especial o Proyecto de Urbanización.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las unidades de ejecución en las que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas salvo que la misma se prevea en el presente Plan General debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En las áreas o sectores en los que el presente Plan General localiza la vivienda protegida los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

- Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras
- Un año para la ejecución y finalización de las obras.

4. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

5. En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan, determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual y bajo la dirección de técnico competente se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto de la U.E. sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

6. Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las U.E. delimitadas en este P.G.O.U., se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente, si bien la superficie de cesión deberá ajustarse a la medición real de la superficie total de la actuación determinada a través de un levantamiento topográfico, debiendo en todo caso cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la L.O.U.A. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio a la Administración.

Las cesiones correspondientes a las unidades de ejecución delimitadas exclusivamente para fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización se circunscriben al suelo destinado a mejora de infraestructuras y áreas libres.

7. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

8. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en el P.G.O.U., las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el planeamiento de desarrollo redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

9. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En las fichas urbanísticas de cada ámbito de suelo urbano no consolidado se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, del instrumento de planeamiento de desarrollo, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras.

El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

Artículo 182.- Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución

En el Título X se recogen las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

A. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.
2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle, Planes Especiales y Planes Parciales.
3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.
4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.
2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación.
3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Unidades de Ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características físicas del terreno.
4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.
5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.
6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.
7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.
8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.
9. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrá tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

C. DOTACIONES

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos al servicio de la Unidad de Ejecución.

En los casos en los que la dimensión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o su grado de ocupación por la edificación hace imposible el cumplimiento de los estándares establecidos en el apartado 1 del artículo 17 de la L.O.U.A. así como los previstos en el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se ha eximido parcialmente la cesión de dotaciones.

En este último caso, los instrumentos de desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado deberán ajustarse, como mínimo, a las cesiones previstas en la ficha urbanística correspondiente.

2. Se ha buscado un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

D. CONDICIONES DE GESTIÓN

Las Unidades de Ejecución delimitadas, en su caso, a efectos de la gestión de los ámbitos del suelo urbano no consolidado incluido en este Plan General, podrán modificarse por el procedimiento establecido por el artículo 106 de la L.O.U.A., siempre que no se alteren las condiciones de planeamiento reguladas por el presente P.G.O.U.

Artículo 183.- Normas para los Sistemas Generales (S.G.) en suelo urbano

1. **Sistemas Generales de Equipamiento.** Se propone un Sistema General de Equipamiento denominado SGE-Es-1 cuyos terrenos son de propiedad municipal.
2. La gestión de los sistemas generales descritos se hará de acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores y en cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística vigente.
3. El desarrollo de los Sistemas Generales se hará de acuerdo con el Título IV Normas Reguladoras de los Sistemas.

TÍTULO OCTAVO NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 184.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos aptos para ser urbanizados en los que el P.G.O.U. establece la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.
2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los mismos deberes y tendrán los mismos derechos que los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en unidades de ejecución en los términos establecidos en el Título anterior.

Artículo 185.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por ser aptos para ser urbanizados y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán asumir además de los deberes de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado previstos en el Título anterior, la obligación de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran.

3. Con carácter general, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado tendrán derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 186.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de Ordenación con dicha categoría por considerarlos aptos para ser urbanizados si bien el P.G.O.U. difiere su sectorización a un momento posterior. El P.G.O.U. delimita cuatro sectores de suelo urbanizable no sectorizado; dos en el núcleo de Jimera de Líbar denominados URNS-JL-1 y URNS-JL-2, y uno en el núcleo de La Estación denominado URNS-Es-1. Las fichas de estos ámbitos se incluyen en el Título X de la presente normativa urbanística.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos deberes y derechos que los propietarios de Suelo No Urbanizable Natural o Rural establecidos en el Título siguiente y, asimismo, tendrán derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación y a promover la transformación urbanística de los terrenos instando la innovación del presente P.G.O.U. mediante la tramitación de un Plan de Sectorización.

Artículo 187.- Régimen Jurídico del Subsuelo

Será de aplicación el mismo régimen jurídico establecido en el Título anterior para el suelo urbano.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES**Artículo 188.- Usos, densidades y edificabilidades en suelo urbanizable**

En Jímera de Líbar se establecen los siguientes sectores de referencia para la asignación de usos, edificabilidades globales y niveles de densidad en suelo urbanizable.

NIVELES DE DENSIDAD, USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES SUELO URBANIZABLE				
SECTORES		USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)
S1	UR-JL-1	RESIDENCIAL	MEDIA (30 - 50 viv./ha)	0,50
S2	UR-JL-2	RESIDENCIAL	MEDIA (30 - 50 viv./ha)	0,50
S3	UR-JL-IND	INDUSTRIAL	-----	0,60

Artículo 189.- Áreas de reparto en Suelo Urbanizable

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable:

ÁREA	ÁMBITO	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-4	UR-JL-1	0,44 UA/m
	SGAL-JL-1	
AR-5	UR-JL-2	0,459 UA/m ²
	SGc-2	
AR-6	UR-JL-IND	0,515 UA/m ²
	SGAL-JL-4	

Artículo 190.- Planeamiento

1. El desarrollo de este P.G.O.U. se realizará en Suelo Urbanizable Ordenado directamente. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

En Suelo Urbanizable Sectorizado el desarrollo se realizará a través de Planes Parciales de Ordenación que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este planeamiento general, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la L.O.U.A. y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente P.G.O.U. se realizará en el Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artículo 191.- Urbanización

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para dotar al Suelo Urbanizable Sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este P.G.O.U. en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

Artículo 192.- Edificación

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en Suelo Urbanizable Sectorizado o No Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la L.O.U.A.

Artículo 193.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones del presente P.G.O.U. y con arreglo a la L.O.U.A y al reglamento que la desarrolle.

2. En este P.G.O.U. se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 194.- Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente P.G.O.U. mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. Para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado será necesario que se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se haya procedido a la ejecución del 60% de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el presente P.G.O.U., justificándose la imposibilidad de ejecución de los restantes sectores.

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de forma importante al destino del suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aún si éstas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos.

3. Serán usos incompatibles en estos suelos los industriales.

Artículo 195.- Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la L.O.U.A.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 7% del coste total de la urbanización, que deberá presentarse con carácter previo a la publicación del acuerdo de Aprobación definitiva del Plan Parcial, en cualquiera de las formas previstas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 196.- Modificación de las determinaciones del P.G.O.U.

1. Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente P.G.O.U. para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del P.G.O.U. En ningún caso, se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y equipamientos en situación más desfavorable.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 197.- Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 14 de la L.O.U.A. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en $m^2.t/m^2.s.$ y superficie construida máxima en $m^2.t.$
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

3. Los Estudios de Detalle a los que se refiere este artículo sólo podrán desarrollarse una vez que el suelo adquiera la clasificación de urbano y para áreas de ámbito reducido, no siendo de aplicación, por tanto, en suelos urbanizables ni en el ámbito de sectores completos con carácter genérico.

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE**Artículo 198.- Ordenanzas de Aplicación**

1. Serán de aplicación las Ordenanzas recogidas en el Título VI.

Artículo 199.- Condiciones de los sectores de planeamiento

1. Se han delimitado tres sectores de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo principal de Jimera de Libar, uno de ellos de uso industrial:

- UR-JL-1 al que se le adscribe el SGAL-JL-1
- UR-JL-2 al que se le adscribe el SGc-2
- UR-JL-IND al que se le adscribe el SGAL-JL-4

En el Título X se incorporan las fichas reguladoras de cada uno de ellos.

2. Los Planes Parciales de Ordenación de los sectores en los que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de los sectores se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

4. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

5. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la L.O.U.A., ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 200.- Normas para los Sistemas Generales (S.G.) en suelo urbanizable

1. **Sistemas Generales de Áreas Libres.** Se proponen tres Sistemas Generales de Áreas Libres:

- SGAL-JL-1 adscrito al sector de suelo urbanizable sectorizado UR-JL-1
- SGAL-JL-2 que se establece como condición de sectorización del suelo urbanizable no sectorizado URNS-JL-2
- SGAL-JL-4 que se adscribe al sector de suelo urbanizable sectorizado UR-JL-IND
- SGAL-JL-5 que se establece como condición de sectorización del suelo urbanizable

no

sectorizado URNS-JL-1

2. La gestión de los sistemas generales descritos se hará de acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores y en cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística vigente.

3. El desarrollo de los Sistemas Generales se hará de acuerdo con el Título IV Normas Reguladoras de los Sistemas.

TÍTULO NOVENO NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 201.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable del término municipal todos los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica (legislación de Espacios Naturales Protegidos y de Vías Pecuarias) o la planificación territorial (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga) y aquellos que en el presente P.G.O.U. se considera necesario preservar por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados en su origen al medio rural.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente P.G.O.U. son aquellas que se derivan del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones impuestas por la legislación o el planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho a ser informados sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de su terreno, al uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su naturaleza, clasificación, características objetivas, destino y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación vigente.

3. El ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior comporta para el propietario, los siguientes deberes:

- a) Dedicar los terrenos a usos que sean compatibles con la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial.
- b) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado.
- c) Satisfacer una prestación compensatoria cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación primaria.
- d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

4. El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 202.- Categorías y Delimitación

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) **Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.**

a.1) **Suelo No Urbanizable de especial protección - Parque Natural (SNUP-PN)** - Protegido por la Ley 2/1989 de 18 de Julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía así como por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural aprobados por Decreto 90/2006 de 18 de abril.

Quedan adscritos a esta categoría todos los terrenos del término municipal incluidos en las zonas B1 y B2 del *Parque Natural Sierra de Grazalema* y que se grafían en el Plano de Ordenación Completa del Término y en el de Afecciones Territoriales:

- Zona B1: Zonas de Regulación Especial. Áreas de Interés Paisajístico Especial.
- Zona B2: Zonas de Regulación Especial. Áreas de Interés Ganadero-Forestal.

a.2) **Suelo No Urbanizable de especial protección - Vías Pecuarias (SNUP-VP)**. Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998. Constituida por las siguientes Vías Pecuarias:

- **Cañada Real del Campo de Gibraltar:** Deslindada, excepto en el tramo que discurre por la zona urbana de La Estación, por Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de 13 de mayo de 2013 con una anchura de 75 metros y una longitud de 7.789,10 metros.
- **Cordel de la Linde de los Términos** clasificada por Orden Ministerial de 20 de septiembre de 1975 (BOE 3/10/1975 y BOP 10/12/1975) con una anchura de 37,61 y una anchura legal de 37,5 metros.

a.3) Suelo No Urbanizable de especial protección - Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH). Protegido por la Ley 9/2010 de 30 de julio de Aguas de Andalucía.

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos de los arroyos/ríos que discurren por suelo no urbanizable, entendidos como los terrenos cubiertos por la máxima crecida de los arroyos/ríos para un periodo estadístico de retorno de 10 años así como su zona de servidumbre de 5 metros.

a.4) Suelo No Urbanizable de especial protección – Zona Inundable (SNUP-ZI). Protegido por la Ley 9/2010 de 30 de julio de Aguas de Andalucía.

Se incluyen en esta categoría los terrenos ubicados en suelo no urbanizable delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

a.5) Suelo No Urbanizable de especial protección- Monte Público (SNUP- MP). Protegido por la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.

Constituye esta categoría de protección el **Monte Público catalogado La Dehesa (MA-50010)** según se grafiá en los planos de Ordenación. El límite del monte público recogido en el presente Plan General es cautelar hasta tanto se apruebe su deslinde administrativo por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma en cuyo momento se entenderá que la delimitación que en el mismo se establezca sustituirá a la establecida en el P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

b) Suelo No Urbanizable de especial protección por el planeamiento territorial.

b.1) Suelo No Urbanizable de especial protección-Complejo Serrano de Interés Ambiental (SNUP-CS). Se incluyen dentro de esta categoría los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga como CS-1-Sierra de Líbar y CS-21-Valle del Guadiaro.

c) Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado.

En esta categoría se incluye el asentamiento rural vinculado a las huertas, existente en La Vega, incluido en la Zona de Regulación Común (Zona C) del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Grazalema.

Dicho hábitat está vinculado en su origen a las huertas en torno a los cursos de agua. De acuerdo con lo establecido en el PORN del Parque Natural, el P.G.O.U. preserva este ámbito por su interés paisajístico y cultural y a fin de evitar futuros procesos de urbanización.

El límite sureste del hábitat se corresponde con la delimitación técnica del dominio público hidráulico calculada por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico y el noroeste por la carretera MA-8401 *De Benaolán a Cortes de la Frontera*. Parte de los terrenos ubicados al sureste del camino que divide el hábitat están afectados por la delimitación técnica de riesgo de inundación calculada por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

Dentro del Hábitat Rural Diseminado-La Vega se señala en la documentación gráfica una vía de uso público de tráfico rodado y peatonal que da acceso a las parcelas. Esta zona de acceso o tránsito debe preservar el actual carácter rural-abierto, frente a una urbanización intensiva propia del suelo urbano.

2. Sistemas Generales en suelo no urbanizable. Se proponen un Sistema General de Áreas Libres denominado SGAL-JL-3, un Sistema General de Comunicaciones Viario denominado SGc-1 y un Sistema General de Infraestructuras denominado SGI-EDAR, a obtener en cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística vigente.

Artículo 203.- Condiciones de planeamiento

1. Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales cuando se hayan de implantar Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada y concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del presente P.G.O.U.
- d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

2. Podrán, asimismo, redactarse Planes Especiales en los siguientes supuestos:

- a) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este P.G.O.U., por los Organismos competentes.
- b) Establecimiento de usos que, autorizados por este P.G.O.U., supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él que requieran de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc.

- c) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- d) Mejora del medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares.

Artículo 204.- Parcelación y segregaciones

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse, parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos definidos posteriormente.

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesiedad de licencia.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el término municipal, si bien en el ámbito del Parque Natural Sierra de Grazalema le será de aplicación lo dispuesto en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho espacio:

- a) Secano: 25.000 m².
- b) Regadío: 2.500 m².
- c) Explotaciones forestales dentro del Parque Natural: 100.000 m².
- d) Explotaciones agrícolas dentro del Parque Natural: 30.000 m².
- e) Huertas Tradicionales dentro del Parque Natural: 15.000 m².

Para la consideración como secano o regadío de una parcela se estará a lo dispuesto en la legislación agraria.

En el Parque Natural Sierra de Grazalema quedan prohibidas las segregaciones de parcelas en aquellas explotaciones que cuenten con viviendas u otras edificaciones, cuando la partición que contenga dicha vivienda o edificación tenga una superficie inferior a la superficie mínima establecida en el PRUG para los diferentes tipos de explotaciones.

6. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 205.- Condiciones de Urbanización

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

CAPÍTULO 2 CONCEPTO DE NUEVO ASENTAMIENTO

Artículo 206.- Condiciones del Suelo No Urbanizable

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos autorizables deberán:

- a) asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- c) garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 207.- Concepto de nuevo asentamiento

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 208.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras. Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m., asfaltadas o asfaltadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.
- f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

- g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).
- h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.
- c) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones del P.G.O.U., el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE USO**Artículo 209.- Usos Dominantes y Complementarios**

1. En el Suelo No Urbanizable de especial protección se considera como uso dominante el forestal, siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola y el de ganadería extensiva. En el Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado se considera como uso dominante el agrícola.

Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

2. Los usos permitidos en el suelo no urbanizable de especial protección serán los establecidos en la presente normativa para cada categoría de suelo **aplicándose a los espacios en los que coincidan varias protecciones la regulación de usos más restrictiva.**

Artículo 210.- Usos Incompatibles

Se prohíbe expresamente la acampada libre -excepto en los lugares habilitados para ella-, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (casas de madera, módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal -más de 24 horas- de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

SECCIÓN 1ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**Artículo 211.- Usos en Suelo No Urbanizable de Especial Protección – Parque Natural Sierra de Grazalema (SNUP-PN)**

1. Los terrenos incluidos en el Parque Natural Sierra de Grazalema están sometidos al régimen de usos establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural aprobados por Decreto 90/2006 de 18 de abril.

2. Toda nueva actuación o cambio de uso que se quiera llevar a cabo en el Parque Natural deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Artículo 212.- Usos en Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias (SNUP-VP)

1. Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc...) se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como **usos previstos y compatibles** los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

- a) usos tradicionales de carácter agrícola
- b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales
- c) conservación de las masas vegetales autóctonas
- d) comunicaciones rurales

3. Son **usos previstos y complementarios** aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Cualquier ocupación o aprovechamiento que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y no podrá alterar el tránsito ganadero, ni impedir los demás usos compatibles o complementarios.

Artículo 213.- Usos en Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH)

En estos suelos se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos que, en todo caso, deberán ser autorizados por el organismo competente en materia de aguas.

Artículo 214.- Usos en Suelo no Urbanizable de Especial Protección - Zona Inundable (SNUP-ZI)

1. En estos terrenos quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas, extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce así como aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
2. Cualquier actuación que no esté expresamente prohibida deberá ser autorizada por el organismo competente en materia de aguas.

Artículo 215.- Usos en Suelo no Urbanizable de Especial Protección por P.E.P.M.F.- Complejos Serranos de Interés Ambiental

1. La regulación de usos así como las normas específicas de protección de estos espacios son las derivadas de la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia adaptadas a la L.O.U.A. y a la pormenorización realizada por el presente P.G.O.U.

Todos los usos que se implanten en esta clase de suelo cumplirán las determinaciones de la legislación ambiental vigente.

2. Se consideran como **usos incompatibles** en esta clase de suelo:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas al destino agrícola forestal o ganadero.
- d) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.
- e) La tala de árboles para transformación de usos

3. Se consideran los siguientes **usos previstos y compatibles**:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- c) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales.

- e) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:
 - No situarse a distancias mayores de 1 Km. Del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
- f) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
- g) Las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:
 - La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 kms. de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacio protegido.
 - El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios.

Artículo 216.- Usos en Suelo no Urbanizable de Especial Protección – Monte Público (SNUP-MP)

1. El uso público de estos terrenos forestales será preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas.

A estos efectos, **se establecen como previstas y permitidas** las siguientes actuaciones en los términos previstos en el Reglamento Forestal de Andalucía:

- a) **Parques forestales:** constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios a tal fin.
- b) **Adecuaciones recreativas:** Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.
- c) **Zonas de acampada:** En las que se autoriza la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

- d) **Aulas de la naturaleza:** Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.
- e) **Senderos:** Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

2. La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas en dichos terrenos requerirá, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal de obras, la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

SECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Artículo 217.- Usos Dominantes, complementarios y compatibles

1. Con carácter general serán autorizables los siguientes usos **siempre que se cumplan las condiciones de edificación y las directrices previstas en el PORN y el PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema:**

1.1. Usos **dominantes:**

- a) **Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas** a las que estén destinados los terrenos.
- b) **Uso de vivienda existente vinculada a las huertas**, siempre que se cumplan las condiciones de edificación previstas en el PORN y el PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema.

1.2. Usos **complementarios y compatibles:**

- a) Uso de infraestructuras y equipamientos públicos.
- b) Uso de establecimientos turísticos en el medio rural, para cuya implantación deberán observarse las directrices a las que hace referencia el apartado 4.1.4. del PORN del Parque Natural Sierra de Grazalema.

2. En la **zona delimitada con riesgo de inundación** los usos establecidos en el apartado anterior solo se permitirán si así se recogen en el artículo 34 del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas o normativa que lo sustituya y siempre que expresamente sean autorizados por el organismo competente en materia de aguas.

Artículo 218.- Usos incompatibles

1. En todo el ámbito del Hábitat Rural Diseminado se consideran usos **incompatibles** los siguientes:

- a) Instalación de cercados cinegéticos de gestión
- b) Uso funerario
- c) Uso industrial
- d) Uso de gran superficie minorista
- e) Uso de vertedero o instalaciones de residuos peligrosos
- f) Colocación o instalación de edificios portátiles con carácter permanente así como caravanas y containers
- g) Chatarrerías
- h) Aeropuertos, aeródromos y helipuertos salvo las instalaciones aeronáuticas destinadas a los servicios públicos esenciales, las urgencias médicas y la lucha contra incendios.

2. En la **zona delimitada con riesgo de inundación** quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas, extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

Artículo 219.- Autorización de usos

1. Conforme a lo previsto en el artículo 24.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, las segregaciones, edificaciones, construcciones, e instalaciones expresamente permitidas por el presente P.G.O.U. en el Hábitat Rural Diseminado-La Vega serán autorizadas por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones a las que hace referencia el apartado siguiente.

2. Al estar incluido el Hábitat Rural Diseminado en la Zona C del Parque Natural Sierra de Grazalema toda nueva actuación o cambio de uso que se quiera llevar a cabo en su ámbito deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Cuando las actuaciones se hayan de emplazar en zona de riesgo de inundación deberá obtenerse, igualmente, autorización del organismo competente en materia de aguas.

3. Para la implantación de cualquier otra actuación que no esté expresamente prohibida, deberá redactarse un proyecto de actuación con carácter previo a la solicitud de licencia.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**Artículo 220.- Actuaciones en Suelo no Urbanizable. Definiciones**

1. A efectos del presente P.G.O.U. se entiende por *obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga* a la que estén efectivamente destinados los terrenos, las siguientes:

- a) Casetas móviles
- b) Pequeñas construcciones fijas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
- c) Casetas para aperos
- d) Cuadras, establos, gallineros, perreras, etc., de menor entidad y de uso particular.
- e) Almacenes de maquinaria agrícola
- f) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- g) Invernaderos o protección de los cultivos.
- h) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

Estas actuaciones requerirán la previa obtención de licencia municipal.

2. Se entiende por *Actuaciones de Interés Público* las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

En ningún caso tendrán esta consideración los usos residenciales

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

Con carácter general:

- a) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos para las que la legislación sectorial no establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.
- b) Usos industriales
- c) Usos terciarios a excepción de la gran superficie minorista
- d) Usos turísticos
- e) Otros análogos

Con carácter específico:

- a) Edificaciones para instalaciones industriales
- b) Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras

- c) Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios
- d) Instalaciones de gestión de residuos sólidos
- e) Invernaderos comerciales
- f) Edificaciones para Almacenaje de Productos no Primarios
- g) Residencias y criaderos de animales
- h) Almazaras
- i) Construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano
- j) Instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales
- k) Instalaciones deportivas
- l) Albergues, instalaciones vinculadas a la acampada e instalaciones permanentes de restauración
- m) Establecimientos de alojamiento turístico
- n) Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes
- o) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera

Estas actuaciones requerirán la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. No obstante, los usos expresamente permitidos en el presente P.G.O.U. en el Hábitat Rural Diseminado serán autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística directa.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN - PARQUE NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA

Artículo 221.- Condiciones generales de edificación en suelo no urbanizable de especial protección-Parque Natural Sierra de Grazalema

1. Las actuaciones que hayan de implantarse en las Zonas B1, B2 y C del Parque Natural Sierra de Grazalema deberán ajustarse a las condiciones de edificación previstas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural aprobados por Decreto 90/2006 de 18 de abril.

2. No obstante, le serán de aplicación las condiciones generales de edificación establecidas en la Sección 2ª del presente Capítulo cuando la actuación de que se trate no esté expresamente prevista en los citados Planes.

3. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Parque Natural Sierra de Grazalema se establecen las siguientes medidas específicas para evitar la formación de nuevos asentamientos:

- Sólo podrán autorizarse construcciones e instalaciones destinadas o vinculadas a los usos característicos o compatibles de cada clase de suelo.

- Las construcciones destinadas a vivienda existente sólo podrán realizarse cuando no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.
- El acceso a las edificaciones permitidas deberá realizarse por los caminos existentes. Se permitirán las mejoras de caminos que no desvirtúen su carácter rústico.
- Para ser autorizadas, las nuevas construcciones deberán vincularse a fincas rústicas que reúnan las condiciones de la parcela mínima, distancia de separación a linderos, superficie máxima construida y altura máxima, establecidas en el apartado 4.2.11.6 Construcción de Nuevas Edificaciones del PRUG del Parque Natural, para cada actividad.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NO INCLUIDO EN EL PARQUE NATURAL

Artículo 222.- Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.
2. La **parcela mínima edificable** en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. **Para aquellos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.**

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m ²) D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)
	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
Obras o instalaciones consecuencia del normal funcionamiento de la explotación de la finca	25.000
Actuaciones de Interés Público	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	25.000

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

3. La **separación a linderos** con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero privado o reducir esta distancia.
4. Se prohíbe la realización de **cerramientos** de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 7 m. del eje de los caminos principales y 5 m. del eje de los caminos secundarios. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable.

5. La **altura máxima edificable**, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Utilidad Pública e Interés Social se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La **ocupación máxima permitida**, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 150 m².

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)
	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
Obras o instalaciones consecuencia del normal funcionamiento de la explotación de la finca	2 %
Actuaciones de Interés Público	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	2 %

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

7. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y, la inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia, deberá establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para su concesión. En el caso de que se haya agotado la ocupación, la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

8. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con **materiales** análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

9. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier **sistema de depuración** individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

10. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de **aparcamiento** en el interior de la parcela.

11. **Prevención ambiental.** Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc., debiendo cumplirse con lo establecido en la legislación ambiental vigente.

Artículo 223.- Condiciones generales para la implantación del uso extractivo

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico. También se incluyen las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

2. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

3. Con carácter previo al inicio de la actividad será necesario la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación y solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente así como la autorización de explotación de la Consejería competente en la materia. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

4. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

5. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

6. la solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos y duración de la explotación.
- Estudio geológico, incidiendo en el estudio de la hidrología.
- Compromiso de restitución del terreno, indicando las medidas a adoptar.

7. Se establecen las siguientes condiciones para la implantación de los usos extractivos, a justificar en el Proyecto de Explotación y en el Proyecto de Restauración:

- No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.
- Los rellenos estarán exentos de contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para facilitar la máxima permeabilidad.
- La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control por empresa autorizada.

Artículo 224.- Condiciones generales para la implantación de Grandes Infraestructuras

1. Se consideran grandes infraestructuras aquellas que por su envergadura, volumen, ocupación o características supongan una afección considerable al medio urbano y rural. Están incluidas en este artículo:

- Las infraestructuras de transporte de energía, como redes eléctricas de alta y media tensión, subestación eléctrica o similar.
- Las infraestructuras de telecomunicaciones, como instalaciones radioeléctricas, transporte de telefonía, etc
- Las grandes infraestructuras productoras de energía renovables, como parques eólicos, centrales de producción de energía solar o similar.

2. Con carácter previo a la implantación deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, la correspondiente autorización.

3. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la ubicación en que quedarán una vez realizada la instalación y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie afectada a su estado natural.

4. Si existieran residuos, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

5. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de ésta.
- Descripción técnica de las instalaciones, de los caminos de acceso, vallados, instalaciones de evacuación, etc.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos.
- Estudio ambiental, incidiendo en el estudio de la vegetación, la fauna y el paisaje.
- Compromiso de restitución del terreno y desmantelamiento de la instalación a su costa, indicando las medidas a adoptar.

6. Se deben priorizar las instalaciones del término municipal que supongan menor impacto y menores requerimientos ambientales, es decir aquellas que:

- No afecten a la cobertura vegetal arbórea.

- Se ubiquen fuera de espacios naturales protegidos.
- No afecten a suelos de alta productividad agrícola o ganadera.
- No afecten a valores culturales o patrimoniales importantes.
- Supongan menor impacto paisajístico.
- Supongan un rendimiento energético importante y una evacuación fácil de la energía.
- Minimicen los impactos provenientes de la localización: accesos, líneas, etc.

Artículo 225.- Condiciones generales de edificación para las instalaciones destinadas a vertidos de residuos

1. La gestión de residuos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización.

2. La ubicación de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, dentro de las zonas incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de especial protección y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, teniendo en cuenta las áreas propuestas en este P.G.O.U., en el Plan Provincial de Residuos y en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía.

3. No podrán ubicarse instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos en las siguientes zonas:

- a) zonas de alta permeabilidad o aquéllas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación
- b) zonas endorreicas o humedales
- c) zonas con vegetación de especial interés
- d) cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística
- e) zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.
- f) zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones

4. La implantación de la instalación requerirá solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente. A estos efectos, estarán exentas de esta autorización las actividades de gestión de residuos urbanos realizadas directamente por las Entidades locales salvo que estén sometidas a autorización ambiental integrada.

Sin perjuicio de la competencia municipal, de la tramitación del procedimiento de prevención ambiental y de otros que en su caso resultaren aplicables, corresponde a la Consejería competente en materia de Industria la inscripción, así como la autorización, en su caso, de las instalaciones industriales destinadas al aprovechamiento y valorización de los residuos y desechos.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes prescripciones técnicas particulares:

- a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.
- b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.
- c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.
- d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

6. En todo caso, será de aplicación la legislación sobre residuos vigente.

Artículo 226.- Condiciones generales reguladoras de los caminos

1. Los caminos son las vías de servicio o de carácter complementario de las actividades implantadas en suelo no urbanizable, habitualmente con ancho menor de 6 metros y pavimentos económicos (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones de poco espesor).

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación aunque éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. En la solicitud de ésta se deberá justificar:

- a) La necesidad de su apertura por el carácter de acceso de una actividad implantada en el medio rural, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia si no se acredita convenientemente.
- b) La obtención de la preceptiva autorización ambiental de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

**CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO
URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NO INCLUIDO EN EL PARQUE
NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA**

Artículo 227.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio. Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

2. En todo el suelo no urbanizable las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

- a) **Casetas móviles** para almacenar aperos y útiles de trabajo de 4 m² como máximo y 3 m de altura en huertos familiares, desde parcelas de 250 m².
- b) Se admitirán **pequeñas construcciones fijas** para establecimiento de **instalaciones** tales como captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m² y una altura máxima de 4 m sobre parcela de dimensión superior a 2.500 m².
- c) **Casetas para aperos**, entendidas como aquellas construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- c.1) Parcela mínima: 2.500 m²
- c.2) Superficie construida máxima 20 m²
- c.3) Altura total máxima de 4 m
- c.4) Separación a linderos: 4 m
- c.5) Condiciones constructivas:
 - c.5.1) Su tipología constructiva y programa arquitectónico deberán ser adecuados a su carácter agrario, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias, instalaciones o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.
 - c.5.2) Los huecos que se ubiquen en las fachadas que, preferentemente se ubicarán en la zona más alta de la edificación, deberán ser acordes a la tipología edificatoria, justificándose en el proyecto la necesidad de éstos así como su tamaño en función de los enseres o maquinaria a albergar.

- d) **Cuadras, establos, gallineros, perreras, etc.**, de menor entidad y de uso particular: podrán ubicarse en cualquier dimensión de parcela.
- e) El resto de **instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos**, tales como almacenes de maquinaria y productos agrarios que por sus dimensiones no estén sometidos a tramitación ambiental, además de las limitaciones referidas anteriormente, cumplirán con las siguientes condiciones:
- e.1) La parcela mínima será de 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.
- e.2) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m. de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.
- e.3) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.
- e.4) La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de 2 plantas.
- e.5) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. sin depurar.
- e.6) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
- f) **Depósitos para el almacenamiento de agua o albercas.** Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
- f.1) Parcela mínima: será la catastral existente a la aprobación inicial del plan general o parcela mayor de 2.500 m².
- Los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje, estableciéndose una altura máxima sobre rasante de 3 metros.
- f.2) Se procurará minimizar el impacto visual, con materiales acordes a las construcciones tradicionales.
- f.3) Se recomienda realizar una adecuación paisajística que incluya la plantación perimetral con especies vegetales perennes de porte arbóreo.

3. A la solicitud de licencia municipal de obras deberá acompañarse:

- Título que acredite la titularidad y superficie de los terrenos donde se desarrolla la explotación o, en su caso, contrato de arrendamiento de dicha explotación.
- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

- Informe emitido por ingeniero técnico agrícola debidamente visado que acredite la actividad y la necesidad de la construcción.
- Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, cuando se trate de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos.

Artículo 228.- Condiciones Particulares de Edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
2. La construcción de invernaderos requerirá, en todo caso, la obtención de previa licencia municipal. A estos efectos, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.
3. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
4. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.
5. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.
6. Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

Artículo 229.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m².
3. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m. a los linderos de la finca.
4. La ocupación de parcela será, como máximo, el 30% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
6. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.
7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 m., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 230.- Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m².
2. Se separará 100 m. de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m. a los linderos de la finca.
3. La ocupación de parcela será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

Artículo 231.- Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercado, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).
2. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.
5. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 232.- Condiciones Particulares de Edificación de residencias y criaderos de animales

1. Definición: Se incluyen aquí las instalaciones de ganadería o de cría intensiva que precisen Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada, así como las instalaciones que precisen calificación ambiental, o procedimiento equivalente, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.
2. Con el objeto de reducir el riesgo de enfermedades o afecciones derivadas de este tipo de actividades, toda construcción que sirva de alojamiento de los animales anteriormente citados, deberá guardar las distancias mínimas a los cascos urbanos, edificaciones residenciales u otras edificaciones para alojamiento de animales establecidas en la legislación específica o el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de prevención ambiental.

Artículo 233.- Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.
3. Las orujeras se separarán 2.000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.
4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.
6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.
7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 234.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesaria la aprobación del correspondiente **Proyecto de Actuación** con carácter previo a la solicitud de licencia de obras en el que se justifique la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. La inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya agotado la ocupación la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

A estos efectos, para entender **justificada la necesidad de implantación** de la vivienda en suelo no urbanizable será necesario que el correspondiente Proyecto de Actuación tenga como soporte un análisis específico fundamentado en el que, partiendo de un conocimiento razonable de la realidad actual de las explotaciones agrícolas en el municipio (tipologías de explotación, configuración parcelaria, parámetros de productividad, cultivos, factores socioeconómicos, etc.), establezca unas pautas objetivas en base a las cuales poder justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada agrícola o una vivienda vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos

3. Las condiciones generales de edificación, son las siguientes:

- a) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m. de los linderos de la finca.
- b) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela.
- c) La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.
- d) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este P.G.O.U.

Artículo 235.- Condiciones Particulares de Edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes

1. A efectos del presente plan general se consideran **edificaciones, construcciones e instalaciones existentes** en el suelo no urbanizable sobre las que se permite la realización de obras de conservación, rehabilitación o reforma aquellas que, no encontrándose fuera de ordenación por ser compatibles con la ordenación propuesta por el presente P.G.O.U., cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que cuenten con el volumen edificatorio y los elementos estructurales reconocibles acreditados según informe de técnico competente.
- b) Que hayan sido construidas con la oportuna licencia urbanística previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación o autorización equivalente. Cuando se pretenda la rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación del Urbana, la acreditación de este requisito podrá sustituirse por la correspondiente certificación expedida por el Ayuntamiento en la que quede reflejada su antigüedad, que sigue manteniendo el uso y las características tipológicas que tenía y no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

A las edificaciones fuera de ordenación les será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Normativa.

2. Las definiciones de obra de rehabilitación, conservación y reforma se recogen en el Capítulo 1 del Título 5 de la presente normativa urbanística.

3. Se considera **parcela mínima edificable** la parcela catastral existente a la aprobación inicial del presente planeamiento general.

4. Los **parámetros urbanísticos y demás condiciones de edificación** que deben cumplirse en la conservación, rehabilitación o reforma serán aquellos que se determinan para cada clase de suelo no urbanizable, con las excepciones establecidas en los siguientes apartados:

- 4.1. Las obras se llevarán a cabo teniendo en cuenta el **volumen** actual consolidado de las edificaciones, construcciones o instalaciones.

4.2. Cuando de los elementos estructurales existentes en la parcela no pueda determinarse la superficie consolidada de la edificación, construcción o instalación, se entenderá que la superficie a rehabilitar será la que conste acreditada en la escritura pública de propiedad o en la inscripción registral o catastral.

4.3 Cuando las obras supongan ampliación del volumen edificable de una edificación con uso de vivienda, el cambio de uso a vivienda o se pretenda implantar una actuación de interés público, será necesaria la aprobación de un proyecto de actuación con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

A estos efectos, no se considerará ampliación las obras que, siendo necesarias por razones estructurales, impliquen aumento del volumen edificatorio pero no supongan incremento de la superficie útil de la edificación.

Artículo 236.- Condiciones Particulares de Edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone a continuación respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título III relativo a Normas Regulatoras de los usos.

Artículo 237.- Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el Suelo No Urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m. de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

6. La altura máxima será de 7 m (dos plantas)

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 238.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano

1. Definición: Son aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones, por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano. Se incluyen las instalaciones dedicadas a oficinas centrales o similares que justifiquen la necesidad de un emplazamiento rural.
2. La parcela mínima será de 10.000 m².
3. Se separarán 250 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.
4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
7. La finca se arbolará perimetralmente.
8. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² que se construyan, como mínimo.

Artículo 239.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales

1. Las construcciones se separarán 20 m. de los linderos de la finca.
2. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima de la edificación será de 9 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
4. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

Artículo 240.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
2. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
3. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
5. Los problemas de aparcamiento de vehículos resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 241.- Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
2. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
4. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5m.
5. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 242.- Condiciones Particulares de Edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m. de los linderos de la finca.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
4. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.
5. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
7. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

Artículo 243.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 244.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas o similares.
2. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
3. La ocupación máxima de parcela será del 10%.
4. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.
5. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 245.- Condiciones Particulares de Edificación para Establecimientos de alojamiento turístico

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye hoteles, hostales, mesones, posadas, apartamentos turísticos rurales, casas rurales etc. En todo caso, estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable.
2. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
3. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas, debiendo sus instalaciones estar integradas en el paisaje.
4. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
5. En ningún caso se permitirá la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 246.- Condiciones Particulares de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.
3. No se rebasará la altura de 7 m. y, en ningún caso, se superarán las dos plantas.
4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 247.- Condiciones Particulares de Edificación de equipamientos turísticos privados

Los equipamientos turísticos privados en suelo no urbanizable de especial protección deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
- b) La ocupación máxima de parcela será del 10%
- c) La altura máxima será 1 planta

Artículo 248.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera

1. Definición: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera enumeran las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.
2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.
3. Las condiciones particulares de edificación para las **estaciones de servicio**, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:
 - a) Se separará 5 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.
 - b) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
 - c) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los **talleres mecánicos de reparación** al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

- a) Se separará 10 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.
- b) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- c) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.
- d) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. Las condiciones particulares de edificación para los **almacenes de maquinaria y mantenimiento** al servicio de la carretera son las siguientes:

- a) La edificación se alineará a vial.
- b) La ocupación máxima de parcela será del 80%.
- c) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

6. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de **básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico** dadas sus pequeñas dimensiones.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación

1. Se consideran **Fuera de Ordenación** los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. respetando la legislación urbanística vigente en el momento de su ejecución y que resulten disconformes con las determinaciones del P.G.O.U. referidas al uso, ocupación, altura, volumen o alineación.

A estos efectos, se asimilan a edificaciones con licencia las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha en la que entró en vigor la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Dichos extremos deberán acreditarse mediante el correspondiente certificado expedido por el Ayuntamiento.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. o aquellas sin licencia construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente P.G.O.U.

2. **Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:** Se consideran totalmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Que cuenten con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales
- b) Aquéllas ubicadas en terrenos para los que el presente P.G.O.U. prevé un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años
 1. Aquéllas ubicadas en parcelas cuya alineación, prevista de ejecución necesaria por el P.G.O.U., sea disconforme con la establecida por ésta.
 2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.
 3. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se ubiquen en suelos de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

En estas no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En el caso de las instalaciones, construcciones y edificaciones previstas en la letra e) anterior, dichas obras se permitirán siempre que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente P.G.O.U.

3. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Las restantes instalaciones, construcciones y edificaciones se consideran parcialmente incompatibles con el P.G.O.U. y a las mismas se les aplicará las siguientes reglas:

- a) En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.
- b) En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

4. A aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el apartado 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3 a).

5. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes disposiciones en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el apartado 3 b), permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación, siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, además de que las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de edificación.

6. Los usos existentes en los edificios fuera de ordenación contemplados en los apartados 2 y 3 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos y con exclusión de los referidos en el caso final del apartado 2 anterior.

7. En aquellos sectores o áreas a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral, en los que a la entrada en vigor de este P.G.O.U. se estén desarrollando actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

8. En las edificaciones fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Disposición transitoria segunda. Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados al Régimen de Fuera de Ordenación

1. Se consideran en situación de asimilado al régimen de Fuera de Ordenación las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad así como aquellas que contravengan la legalidad urbanística cuando resulte imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. Será necesario el reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación mediante el procedimiento legalmente previsto.

3. Cuando se trate de edificaciones aisladas de uso residencial ubicadas en parcelaciones urbanísticas, el reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica.

4. Hasta tanto el Ayuntamiento apruebe la ordenanza municipal correspondiente, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable será necesario que las mismas cumplan con las normas mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012.

5. En estas edificaciones sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. No procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de que la resolución de reconocimiento de dicha situación pueda autorizar la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que éstos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

6. A aquellos edificios que encontrándose en situación asimilada al fuera de ordenación puedan ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas se les aplicarán las siguientes reglas hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de correspondiente licencia de legalización

Disposición transitoria tercera. Usos y Obras Provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

- a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.
- b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

Amor Oliveira Fuster
Técnica Superior Jurídica

María del Mar Carrión Ramírez
Arquitecta Directora del P.G.O.U.

**Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Diputación de Málaga**

ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL**LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO****Normativa estatal**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Artículos 10,11 y 18 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Normativa autonómica

- Ley 1/1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- Ley 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 327/2012, de 10 de julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios que modifica el Reglamento de Disciplina Urbanística.

- DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico
- Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Instrucción 2/2003 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la formulación y aprobación de los Planes Especiales de los espacios portuarios correspondientes a los puertos pesqueros y deportivos de Andalucía.
- Instrucción 1/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Instrucción 3/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Dirección General de Urbanismo, sobre organización y funcionamiento del Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.
- Instrucción 4/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Dirección General de Urbanismo, en relación con los informes a emitir por la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la implantación de parques eólicos en Andalucía, previstos en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efecto de lo previsto en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 220/2006 de 19 de diciembre por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 21 de febrero de 2006 por la que se delega la competencia para la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Resolución de 27 de abril de 2006 de la Presidencia por la que se regula el procedimiento para la emisión del informe previsto en el artículo 31.4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Orden de 3 de abril de 2007 por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración territorial y Urbanística.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Orden de 29 de septiembre de 2008 por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y ESPECIAL**ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

- Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las bases y estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 206/2006 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

ESPACIOS NATURALES

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF) aprobado definitivamente por Resolución de 6 de Marzo de 1987, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 25 de mayo de 1987. En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de fecha 9 de abril de 2007 se publica íntegramente el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.
- Decreto 90/2006 de 18 de abril por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema.
- Decreto 89/2006 de 18 de abril por el que se aprueba el Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra de Grazalema.
- Orden de 11 de marzo de 2011, por la que se aprueban los modelos normalizados de solicitud de autorización y comunicación previa para la realización de determinadas actuaciones en los parques naturales de la Comunidad Autónoma
- Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Declara ZEC, entre otros, el Parque Natural Los Alcornocales, el Parque Natural Sierra de Grazalema y el Parque Natural Sierra de las Nieves).
- ACUERDO de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.
- Decreto 72/2015, de 10 de febrero, por el que se modifican el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Rector de Uso y Gestión y la Descripción Literaria de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema, aprobados por el Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema.
- Acuerdo de 26 de agosto 2016 por el que se aprueba la Formulación del II Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra de Grazalema y su área de influencia socioeconómica.

AGUAS

- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional
- Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauce Urbanos Andaluces
- Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras.
- Orden de 23 de febrero de 2016, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobados por el Real Decreto 11/2016, de 8 de enero
- Orden de 14 de enero de 2016, por la que se aprueban los mapas de peligrosidad por inundaciones y los mapas de riesgo de inundación en Andalucía de las demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las cuencas mediterráneas andaluzas
- Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

RESIDUOS

- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos
- Resolución de 20 de diciembre de 2013, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de diciembre de 2013, por el que se aprueba el Programa Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020
- Acuerdo de 9 de diciembre de 1997 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía
- DECRETO 99/2004 de 9 de marzo por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía
- Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.
- Orden de 30 de diciembre de 2016, por la que se aprueban las modificaciones del Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía (2010- 2019), como consecuencia de la revisión intermedia de 2016

INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

- Acuerdo de 6 de septiembre de 2005 del Consejo de Gobierno por el que se aprueba la Red Autonómica a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía y se crean las Comisiones Mixtas de Transferencias.
- Decreto 457/2008 de 16 de septiembre por el que se aprueba el Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía 2007-2013.
- Decreto 9/2014, de 21 de enero, por el que se aprueba el Plan Andaluz de la Bicicleta 2014-2020.

TURISMO

- Decreto 38/2013, de 19 de marzo, por el que se aprueba la formulación del Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía 2014-2020.
- Orden de 15 de mayo de 2014, por la que se aprueba el Plan Director de Promoción Turística de Andalucía.
- Real Decreto 416/2014, de 6 de junio, (BOJA 18/06/2014) se aprueba el Plan sectorial de turismo de naturaleza y biodiversidad 2014-2020
- Decreto 37/2016, de 9 de febrero, por el que se aprueba el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020.
- Decreto 77/2016, de 22 de marzo, por el que se aprueba la Estrategia Integral de Fomento del Turismo de Interior Sostenible de Andalucía Horizonte 2020.
- Orden de 22 de diciembre de 2016, por la que se aprueba el Plan Director de Promoción Turística de Andalucía Horizonte 2020.

VIVIENDA PROTEGIDA

- Decreto 395/2008 de 24 de junio por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- ORDEN de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.
- Orden de 18 de diciembre de 2017, de desarrollo y tramitación del Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 30 de enero de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación de la Agenda Urbana de Andalucía.

- Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/ 2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

CALIDAD DEL AIRE

- Plan Nacional de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera 2013-2016

DEPORTE

- Acuerdo de 10 de enero de 2017, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director de Instalaciones y Equipamientos Deportivos de Andalucía 2017-2027.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- Acuerdo de 10 de julio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Estratégico de Bienes Culturales y Museos de Andalucía.

LEGISLACIÓN INSTITUCIONAL Y ORGANIZACIÓN

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídicos del Sector Público.
- Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006 de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (algunos preceptos)
- Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 13/2003 de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa
- Orden HFP/1298/2017, de 26 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2018.

LEGISLACIÓN SECTORIAL

LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación
- Real Decreto 60/2011, de 21 de enero por el que se aprueban las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Normativa autonómica

- DECRETO 240/2005 de 2 de noviembre por el que se regulan medidas excepcionales ante la situación de sequía en diversos municipios de Málaga
- DECRETO 357/2009, de 20 de octubre, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas de las cuencas intracomunitarias situadas en Andalucía.
- LEY 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

LEGISLACIÓN FORESTAL**Normativa estatal**

- LEY 43/2003 de 21 de noviembre de Montes

Normativa autonómica

- LEY 2/1992 de 15 de Junio Forestal de Andalucía
- DECRETO 208/1997 de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- RD 6/2001, de 12 de enero, sobre el fomento de la forestación de tierras agrícolas.
- ORDEN de 26 de enero de 2004 por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- LEY 5/1999 de 29 de junio de prevención y lucha contra los incendios forestales
- Artículo 2 y Anexo I del DECRETO 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales
- DECRETO 247/2001 de 13 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS**Normativa estatal**

- LEY 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias

Normativa autonómica

- DECRETO 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- ACUERDO de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS**Normativa estatal**

- LEY 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- LEY 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- REAL DECRETO 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres (RED NATURA 2000), en lo no derogado por la Disposición Derogatoria de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, De Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- REAL DECRETO 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- REAL DECRETO 435/2004 de 12 de marzo por el que se regula el Inventario Nacional de Zonas Húmedas
- LEY 5/2007 de 3 de abril de la Red de Parques Nacionales

Normativa autonómica

- LEY 2/1989 de 18 de Julio por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- LEY 8/2003 de la Flora y la Fauna Silvestres
- DECRETO 225/1999 de 9 de noviembre por el que se aprueba la regulación de desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía
- DECRETO 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats
- DECRETO 95/2003 de 8 de abril por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL**Normativa estatal**

- LEY 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

Normativa autonómica

- Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- DECRETO 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- DECRETO 297/1995 de 19 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

- DECRETO 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.
- Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9-7-2007, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30-7-2010 de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23-12-1997, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Normativa estatal

- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero de Mejora de la Calidad del Aire
- LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección atmosférica.
- LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- REAL DECRETO 430/2004 de 12 de marzo por el que se establecen nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión y se fijan ciertas condiciones para el control de las emisiones a la atmósfera de las refinerías de petróleo
- REAL DECRETO 1513/2005 de 16 de diciembre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- DECRETO 2107/1968 de 16 de agosto. Se dictan normas sobre régimen de poblaciones con altos niveles de contaminación atmosférica o de perturbaciones por ruidos y vibraciones.

- REAL DECRETO 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre
- Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Normativa autonómica

- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- RESOLUCIÓN de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, por la que declara las Zonas E1 y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

- REAL DECRETO 1254/1999, de 16 julio de Medidas de Control de Riesgos Inherentes a Accidentes Graves con Sustancias Peligrosas
- REAL DECRETO 393/2007, de 23 marzo por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO**Normativa estatal**

- LEY 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español
- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo para la protección del patrimonio arqueológico (revisado), hecho en La Valeta el 16 de enero de 1992

Normativa autonómica

- LEY 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

- DECRETO 19/1995 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
- DECRETO 4/1993 de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía
- DECRETO 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas
- ORDEN de 22 de febrero de 2006 por la que se aprueban las instrucciones sobre redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Cultura.
- ORDEN de 9 de mayo de 1994, de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos.
- ORDEN de 3 de octubre de 1996, conjunta de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura, de Desarrollo del Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos.
- RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2003, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se aprueba el Modelo Oficial del Libro Diario de Intervenciones Arqueológicas.
- RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2008, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico
- RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan, en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación
- INSTRUCCIÓN 1/93, de 20 de julio, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se establecen criterios para la selección del carácter de la inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE COMERCIO INTERIOR

Normativa estatal

- Ley núm. 12/2012, de 26 de diciembre de Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Normativa autonómica

- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RESIDUOS**Normativa estatal**

- LEY 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- REAL DECRETO 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos, en lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril.
- REAL DECRETO 1481/2001 de 27 de diciembre por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero
- REAL DECRETO 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos
- REAL DECRETO 9/2005 de 14 Ene. (relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados)
- REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

Normativa autonómica

- DECRETO 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía
- DECRETO 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias.
- ORDEN de 15 de noviembre de 2005 por la que se desarrolla el Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias en lo relativo a las actividades de las industrias agroalimentarias.
- DECRETO 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía
- Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES**Normativa estatal**

- LEY 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
- REAL DECRETO 863/2008 de 23 de mayo por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.

- Artículos vigentes del Real DECRETO 844/1989, de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 3/1989, de 18 de diciembre, en relación con el dominio público radioeléctrico y los servicios de valor añadido que utilicen dicho dominio.
- REAL DECRETO 424/2005 de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- REAL DECRETO 1066/2001 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Normativa autonómica

- DECRETO 201/2001, de 11 de septiembre, sobre autorizaciones para la instalación, modificación o reforma de las infraestructuras de telecomunicaciones en parques y parajes naturales y en montes públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ENERGÍAS RENOVABLES**Normativa autonómica**

- LEY 2/2007 de 27 de marzo de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.
- Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.
- Decreto 2/2013, de 15 de enero, por el que se modifica el Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS DE COMUNICACIÓN**Normativa estatal**

- LEY 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- LEY 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
- REAL DECRETO 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- LEY 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión.
- ORDEN de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
- ORDEN FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.
- Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.
- Orden FOM/2523/2014, de 12 de diciembre, por la que se actualizan determinados artículos del pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes, relativos a materiales básicos, a firmes y pavimentos, y a señalización, balizamiento y sistemas de contención de vehículos.
- Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1- IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

Normativa autonómica

- LEY 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- LEY 2/2003 de 12 de mayo de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía
- LEY 9/2006 de 26 de diciembre de Servicios Ferroviarios de Andalucía
- Ley 3/2017, de 2 de mayo, de regulación de los senderos de la Comunidad Autónoma de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA**Normativa estatal**

- REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano
- Real Decreto 1120/2012, de 20 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

Normativa autonómica

- DECRETO 70/2009 de 31 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TURISMO**Normativa estatal**

- REAL DECRETO 2545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo (campings).
- REAL DECRETO 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.
- REAL DECRETO 1634/1983, de 15 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros.
- DECRETO 3787/1970, de 19 de diciembre, por el que se dictan normas sobre los requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.
- ORDEN de 28 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos de turismo (campings).
- ORDEN de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.
- ORDEN de 5 de julio de 1967, por la que se establecen normas sobre condiciones de habitabilidad de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.

Normativa autonómica

- LEY 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- DECRETO 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo
- DECRETO 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo
- DECRETO 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros
- DECRETO 15/2004 de 27 de enero por el que se regulan las declaraciones de interés turístico de Andalucía
- DECRETO 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
- Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CEMENTERIOS**Normativa estatal**

- Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramientos en cementerios municipales.

Normativa autonómica

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Decreto 62/2012 de 13 de marzo por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**Normativa estatal**

- Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio 1955 y 23 de febrero de 1968, al Texto Refundido y Revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento.
- Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de viviendas sociales.
- Real Decreto Ley 31/1978 de 31 De Octubre por el que se establecen Normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.
- Real Decreto 3148/1978 de 10 de Noviembre de Desarrollo del Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de Octubre por el que se establecen normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.
- Orden de 3 de marzo de 1980, por la que se determinan las características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial

Normativa autonómica

- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 20 de enero de 2006 relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal en la segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE MINAS**Normativa estatal**

- Ley 22/1973 de 21 de julio de Minas
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería
- Real Decreto 975/2009 de 12 de junio de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras
- Real Decreto 777/2012, de 4 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por las actividades mineras.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**Normativa estatal**

- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, contemplando las necesidades de espacio que requieren las personas con movilidad reducida
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Normativa autonómica

- Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
- Ley 1/1999 de 31 de marzo de atención a las personas con discapacidad
- Decreto 298/1995, de 26 de diciembre, por el que se aprueban los criterios para la adaptación de los edificios, establecimientos e instalaciones de la Junta de Andalucía y sus empresas públicas al Decreto 72/1992, de 5 de mayo (no se deroga expresamente por el Decreto 293/2009 si bien no será de aplicación en todo lo que sea contrario al mismo).

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**Normativa estatal**

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Normativa autonómica

- Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE HOSPITALES E INSTALACIONES SANITARIAS**Normativa estatal**

- Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.

Normativa autonómica

- Decreto 16/1994, de 25 de enero, sobre autorización y registro de centros y establecimientos sanitario
- Orden de 5 de noviembre 2007 por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y PARQUES**Normativa estatal**

- Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte.
- Decreto 635/1968 de 21 de marzo, por el que se regulan las instalaciones deportivas en Centros de Enseñanza Primaria.
- Orden de 31 de mayo de 1960, sobre piscinas públicas.
- Orden de 12 de julio de 1961 por la que se someten las piscinas privadas a lo dispuesto en la de 31 de mayo de 1960, reguladora del funcionamiento de estas instalaciones de carácter público.
- Orden de 5 de junio de 1968, por la que se dictan normas técnicas sobre instalaciones deportivas de los Centros docentes de Enseñanza Primaria.

Normativa autonómica

- Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte.
- Decreto 244/1988, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Parques Acuáticos al aire libre de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo.
- Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles
- Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.
- Acuerdo de 16 de diciembre de 2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía.
- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía
- Orden de 13 de marzo de 2012, por la que se desarrolla el procedimiento para obtener la declaración de campos de golf de interés turístico en Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA INDUSTRIAL Y AGROPECUARIA

Normativa estatal

- Decreto 118/1973 de 12 Enero por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario
- Ley 8/2003 de 24 de abril de sanidad animal
- Real Decreto 1547/2004 de 25 de junio por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas
- Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas

Normativa autonómica

- Decreto 59/2005 de 1 de Marzo por el que se establece el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de establecimientos industriales, así como su control, responsabilidad y régimen sancionador.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996 por la que se determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo.
- Orden de 26 de febrero de 2004 por la que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 14/2006 de 18 de enero por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.
- Decreto 173/2001 de 24 de julio por el que se crea y regula el Registro de Industrias Agroalimentarias.
- Orden Consejería y Pesca de 3 de octubre de 2002, de desarrollo del D 173/2001 de 24 de julio.

- Orden de 21 de marzo de 2006 por la que se regula la ordenación zootécnica y sanitaria de las explotaciones equinas y su inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Normativa estatal

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- RD 1027/2007, de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.
- Orden FOM/588/2017, de 15 de junio, por la que se modifican el Documento Básico DB-HE «Ahorro de energía» y el Documento Básico DB-HS «Salubridad», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD

Normativa estatal

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
- Disposiciones adicionales sexta, séptima, vigésima primera y vigésima tercera de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico así como los apartados 2 y 3 del artículo 38 y apartados 2, 3 y 4 del artículo 42 hasta la entrada en vigor del artículo 33 de ley 24/2013

- RD 223/2008 de 15 Feb. (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09)
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
- REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico

Normativa autonómica

- Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión
- ORDEN de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Orden de 30 de septiembre de 2002, por la que se regula el procedimiento para priorizar el acceso y conexión a la red eléctrica para evacuación de energía de las instalaciones de generación contempladas en el Real Decreto 2818/1998, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energías renovables, residuos y cogeneración
-

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS**Normativa estatal**

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
- RD 919/2006 de 28 Jul. Por el que se aprueba el Reglamento. técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DOCENTES

Normativa autonómica

- Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESTACIONES DE SERVICIO

Normativa estatal

- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas.
- Real Decreto 155/1995, de 3 de febrero, por el que se suprime el régimen de distancias mínimas entre establecimientos de venta al público de carburantes y combustibles petrolíferos de automoción.
- RD 645/1988 de 24 Jun. (Regl. para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción)
- Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución de carburantes, en desarrollo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 34/1992, de ordenación del sector petrolero.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
- Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios
- Real Decreto-ley núm. 4/2013, de 22 de febrero de Medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE MEMORIA HISTÓRICA

- Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía.

ANEXO MODELOS DECLARACIÓN RESPONSABLE

**DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA OBRAS NO SUJETAS
A LICENCIA EN ESTABLECIMIENTOS EN SUELO URBANO
PARA DESTINARLO A UNA ACTIVIDAD**

Nº

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

http://

INTERESADO	Propietario <input type="checkbox"/>	Ciudadano <input type="checkbox"/>	Asociación <input type="checkbox"/>	Empresa <input type="checkbox"/>
NIF, DNI.CIF, NIE	Apellidos o Razón Social		Nombre	Teléfono
Domicilio a efectos de notificaciones		C.P.	Municipio	Provincia
Dirección Correo Electrónico				
REPRESENTANTE (deberá acreditar que ostenta tal condición por cualquier medio válido en derecho)				
NIF, DNI.CIF, NIE	Apellidos o Razón Social		Nombre	Teléfono
Domicilio a efectos de notificaciones		C.P.	Municipio	Provincia
Dirección Correo Electrónico				

DATOS DE LA OBRA

DIRECCIÓN	Nº	Bla.	Portal	Escalera	Planta	Puerta	Km
Coordenadas UTM							
Nombre del establecimiento							
Está afecto al dominio público	SI <input type="checkbox"/>			NO <input type="checkbox"/>			

PLANTA DONDE SE EJECUTAN LAS OBRAS			
Sótano <input type="checkbox"/>	Baja <input type="checkbox"/>	Planta <input type="checkbox"/>	Cubierta <input type="checkbox"/>
Todo el edificio <input type="checkbox"/>			

TIPO DE EDIFICACIÓN		
Vivienda Unifamiliar <input type="checkbox"/>	Establecimiento Hotelero <input type="checkbox"/>	Naves industriales <input type="checkbox"/>
Edificio Plurifamiliar <input type="checkbox"/>	Equipamiento Privado <input type="checkbox"/>	Aparcamiento <input type="checkbox"/>
Edificio Comercial <input type="checkbox"/>	Equipamiento público <input type="checkbox"/>	

USO DE LA EDIFICACIÓN EN LA QUE SE EJECUTAN LAS OBRAS		
Residencial <input type="checkbox"/>	Hospedaje u Hotelero <input type="checkbox"/>	Equipamiento <input type="checkbox"/>
Comercial <input type="checkbox"/>	Aparcamiento <input type="checkbox"/>	

ACTIVIDAD A REALIZAR
Para la actividad de (Debe estar comprendida en el Anexo de la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre)

Declaro, bajo mi responsabilidad, que voy a realizar, sobre el inmueble indicado en el presente formulario, las obras y/o instalaciones que señalo a continuación:

Obras interiores y/o exteriores en establecimiento (local, nave u oficina) cuya superficie útil de exposición y venta al público es inferior a 750 m². Dichas obras:

No aumentan la superficie edificable.
 No modifican el uso urbanístico característico del inmueble.
 No afecta a elementos estructurales.
 No se eliminan plazas de aparcamiento.
 No afectan a edificios protegidos, declarados o incoados como BIC.
 No afecta a edificio situado en entorno de BIC
 No se ejecutan para realizar una actividad ubicada en un bien de dominio público.

Se adjunta:

Foto las interiores y exteriores del establecimiento.
 Plano situación.
 Certificado de técnico competente según Modelo 1*
 Declaración sobre la escasa entidad de la obra Modelo 2*
 Plano de distribución (estado actual y modificado) a escala y debidamente acotado (necesario si se acompaña Modelo 1).
 Relación detallada de las obras por partidas (Dos copias)

* Deberá adjuntarse uno de los dos modelos

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS			
PLAZO DE INICIO	PLAZO EJECUCIÓN	PRESUPUESTO (SIN IVA)	SUPERFICIE SOBRE LA QUE SE ACTÚA.....m ²

Por último, declaro conocer que, según el artículo 71bis 4º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la **falta de documentación exigida o la inexactitud, falsedad u omisión, en cualquier dato, manifestación o documento** que se acompañe o incorpore a la presente Declaración Responsable determinará la **imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho a la ejecución de la obra y/o instalación** desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos.

En prueba de conformidad con lo declarado y para que surta los efectos legales oportunos, se firma el presente documento por duplicado.

..... a de de 20.....

(Firma del interesado o representante debidamente acreditado)

**ANEXO Ley 12/2012 de 26 de Diciembre
de Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios**

Actividades incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley

Las siguientes actividades se han identificado con las claves y en los términos establecidos por el Real Decreto 1175/ 1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Agrupación 45. Industria del calzado y vestido y otras confecciones textiles

Grupo 452. Fabricación de calzado de artesanía y a medida (incluido el calzado ortopédico).

Epígrafe 452. 1. Calzado de artesanía y a medida.

Epígrafe 452. 2. Calzado ortopédico con excepción del considerado producto sanitario.

Grupo 454. Confección a medida de prendas de vestir y sus complementos.

Epígrafe 454. 1. Prendas de vestir hechas a medida.

Epígrafe 454. 2. Sombreros y accesorios para el vestido hechos a medida.

Agrupación 64. Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecimientos permanentes

Grupo 641. Comercio al por menor de frutas, verduras, hortalizas y tubérculos.

Grupo 642. Comercio al por menor de carnes y despojos; de productos y derivados cárnicos elaborados; de huevos, aves, conejos de granja, caza; y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642. 1. Comercio al por menor de carnes y despojos; de productos y derivados cárnicos elaborados; de huevos, aves, conejos de granja, caza; y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642. 2. Comercio al por menor, en dependencias de venta de carnicerías- charcuterías, de carnes frescas y congeladas, despojos y toda clase de productos y derivados cárnicos; de huevos, aves, conejos de granja, caza y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642. 3. Comercio al por menor, en dependencias de venta de carnicerías- salchicherías, de carnes frescas y congeladas, despojos, productos procedentes de industrias cárnicas y productos cárnicos frescos, crudos, adobados, tocino salado, embutidos de sangre (morcillas) y aquellos otros tradicionales de estas características para los que estén autorizados; así como de huevos, aves, conejos de granja, caza y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642. 4. Comercio al por menor, en carnicerías, de carnes frescas y congeladas, despojos y productos y derivados cárnicos elaborados; así como de huevos, aves, conejos de granja, caza y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642. 5. Comercio al por menor de huevos, aves, conejos de granja, caza; y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642. 6. Comercio al por menor, en casquerías, de vísceras y despojos procedentes de animales de abasto, frescos y congelados.

Grupo 643. Comercio al por menor de pescados y otros productos de la pesca y de la acuicultura y de caracoles.

Epígrafe 643. 1. Comercio al por menor de pescados y otros productos de la pesca y de la acuicultura y de caracoles.

Epígrafe 643. 2. Comercio al por menor de bacalao y otros pescados en salazón.

Grupo 644. Comercio al por menor de pan, pastelería, confitería y similares y de leche y productos lácteos.

Epígrafe 644. 1. Comercio al por menor de pan, pastelería, confitería y similares y de leche y productos lácteos.

Epígrafe 644. 2. Despachos de pan, panes especiales y bollería.

Epígrafe 644. 3. Comercio al por menor de productos de pastelería, bollería y confitería.

Epígrafe 644. 4. Comercio al por menor de helados.

Epígrafe 644. 5. Comercio al por menor de bombones y caramelos.

Epígrafe 644. 6. Comercio al por menor de masas fritas, con o sin coberturas o rellenos, patatas fritas, productos de aperitivo, frutos secos, golosinas, preparados de chocolate y bebidas refrescantes.

Grupo 645. Comercio al por menor de vinos y bebidas de todas clases.

Grupo 647. Comercio al por menor de productos alimenticios y bebidas en general.

Epígrafe 647. 1. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y de bebidas en establecimientos con vendedor.

Epígrafe 647. 2. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y de bebidas en régimen de autoservicio o mixto en establecimientos cuya sala de ventas tenga una superficie inferior a 120 metros cuadrados.

Epígrafe 647. 3. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas en régimen de autoservicio o mixto en supermercados, denominados así cuando la superficie de su sala de ventas se halle comprendida entre 120 y 399 metros cuadrados.

Agrupación 65. Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios realizado en establecimientos permanentes

Grupo 651. Comercio al por menor de productos textiles, confección, calzado, pieles y artículos de cuero.

Epígrafe 651. 1. Comercio al por menor de productos textiles, confecciones para el hogar, alfombras y similares y artículos de tapicería.

Epígrafe 651. 2. Comercio al por menor de toda clase de prendas para el vestido y tocado.

Epígrafe 651. 3. Comercio al por menor de lencería y corsetería.

Epígrafe 651. 4. Comercio al por menor de artículos de mercería y paquetería.

Epígrafe 651. 5. Comercio al por menor de prendas especiales.

Epígrafe 651. 6. Comercio al por menor de calzado, artículos de piel e imitación o productos sustitutos, cinturones, carteras, bolsos, maletas y artículos de viaje en general.

Epígrafe 651. 7. Comercio al por menor de confecciones de peletería.

Grupo 652. Comercio al por menor de artículos de droguería y limpieza; perfumería y cosméticos de todas clases; y de productos químicos en general; comercio al por menor de hierbas y plantas en herbolarios.

Epígrafe 652. 2. Comercio al por menor de productos de droguería, perfumería y cosmética, limpieza, pinturas, barnices, disolventes, papeles y otros productos para la decoración y de productos químicos.

Epígrafe 652. 3. Comercio al por menor de productos de perfumería y cosmética, y de artículos para la higiene y el aseo personal.

Epígrafe 652. 4. Comercio al por menor de plantas y hierbas en herbolarios.

Grupo 653. Comercio al por menor de artículos para el equipamiento del hogar y la construcción.

Epígrafe 653. 1. Comercio al por menor de muebles(excepto los de oficina).

Epígrafe 653. 2. Comercio al por menor de material y aparatos eléctricos, electrónicos electrodomésticos y otros aparatos de uso doméstico accionados por otro tipo de energía distinta de la eléctrica, así como de muebles de cocina.

Epígrafe 653. 3. Comercio al por menor de artículos de menaje, ferretería, adorno, regalo o reclamo(incluyendo bisutería y pequeños electrodomésticos).

Epígrafe 653. 4 Comercio al por menor de materiales de construcción y de artículos y mobiliario de saneamiento.

Epígrafe 653. 5. Comercio al por menor de puertas, ventanas y persianas, molduras y marcos, tarimas y parquet mosaico, cestería y artículos de corcho.

Epígrafe 653. 6. Comercio al por menor de artículos de bricolaje.

Epígrafe 653. 9. Comercio al por menor de otros artículos para el equipamiento del hogar n.c.o.p.

Grupo 654. Comercio al por menor de vehículos terrestres, aeronaves y embarcaciones y de maquinaria. Accesorios y piezas de recambio.

Epígrafe 654. 1. Comercio al por menor de vehículos terrestres.

Epígrafe 654. 2. Comercio al por menor de accesorios y piezas de recambio para vehículos terrestres.

Epígrafe 654. 3. Comercio al por menor de vehículos aéreos.

Epígrafe 654. 4. Comercio al por menor de vehículos fluviales y marítimos de vela o motor y deportivos.

Epígrafe 654. 5. Comercio al por menor de toda clase de maquinaria (excepto aparatos del hogar, de oficina, médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos).

Epígrafe 654. 6. Comercio al por menor de cubiertas, bandas o bandejas y cámaras de aire para toda clase de vehículos.

Grupo 656. Comercio al por menor de bienes usados tales como muebles, prendas y enseres ordinarios de uso doméstico.

Grupo 657. Comercio al por menor de instrumentos musicales en general, así como de sus accesorios.

Grupo 659. Otro comercio al por menor.

Epígrafe 659. 1. Comercio al por menor de sellos, monedas, medallas conmemorativas, billetes para coleccionistas, obras de arte y antigüedades, minerales sueltos o en colecciones, fósiles, insectos, conchas, plantas y animales disecados.

Epígrafe 659. 2. Comercio al por menor de muebles de oficina y de máquinas y equipos de oficina.

Epígrafe 659. 3 Comercio al por menor de aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos y ópticos, excepto en los que se requiera una adaptación individualizada al paciente y fotográficos.

Epígrafe 659. 4. Comercio al por menor de libros, periódicos, artículos de papelería y escritorio, y artículos de dibujo y bellas artes.

Epígrafe 659. 5. Comercio al por menor de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería.

Epígrafe 659. 6. Comercio al por menor de juguetes, artículos de deporte, prendas deportivas de vestido, calzado y tocado.

Epígrafe 659. 7. Comercio al por menor de semillas, abonos, flores y plantas y pequeños animales.

Epígrafe 659. 8. Comercio al por menor denominado «sex-shop».

Epígrafe 659. 9. Comercio al por menor de otros productos no especificados en esta Agrupación, excepto los que deben clasificarse en el epígrafe 653. 9.

Agrupación 69. Reparaciones

Grupo 691. Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo.

Epígrafe 691. 1. Reparación de artículos eléctricos para el hogar.

Agrupación 75. Actividades anexas a los transportes

Grupo 755. Agencias de viaje.

Epígrafe 755. 1. Servicios a otras agencias de viajes.

Epígrafe 755. 2. Servicios prestados al público por las agencias de viajes.

Agrupación 83. Auxiliares financieros y de Seguros. Actividades Inmobiliarias

Grupo 833. Promoción inmobiliaria.

Epígrafe 833. 1. Promoción de terrenos.

Epígrafe 833. 2. Promoción de edificaciones.

Grupo 834. Servicios relativos a la propiedad inmobiliaria y a la propiedad industrial

Agrupación 86. Alquiler de bienes inmuebles

Grupo 861. Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Epígrafe 861. 1. Alquiler de viviendas.

Epígrafe 861. 2. Alquiler de locales industriales y otros alquileres N.C.O.P.

Grupo 862. Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza rústica.

Agrupación 97. Servicios personales

Grupo 971. Lavanderías, tintorerías y servicios similares.

Epígrafe 971. 1. Tinte, limpieza en seco, lavado y planchado de ropas hechas y de prendas y artículos del hogar usados.

Epígrafe 971. 2. Limpieza y teñido de calzado.

Epígrafe 971. 3. Zurcido y reparación de ropas.

Grupo 972. Salones de peluquería e institutos de belleza.

Epígrafe 972. 1. Servicios de peluquería de señora y caballero.

Epígrafe 972. 2. Salones e institutos de belleza y gabinetes de estética.

Grupo 973. Servicios fotográficos, máquinas automáticas fotográficas y servicios de fotocopias.

Epígrafe 973. 1. Servicios fotográficos.

Epígrafe 973. 2. Máquinas automáticas, sin operador, para fotografías de personas y para copia de documentos.

Epígrafe 973. 3. Servicios de copias de documentos con máquinas fotocopadoras.

Grupo 975. Servicios de enmarcación.

Agrupación 43. Industria textil.

Grupo 435. Fabricación de Géneros de punto.

Epígrafe 435. 2. Fabricación de calcetería. [Este epígrafe comprende la fabricación de medias (excepto ortopédicas), calcetines y prendas similares de todas clases, para señora, caballero y niños].

Grupo 439. Otras industrias textiles.

Epígrafe 439. 2. Fabricación de fieltros, tules, encajes, pasamanería, etc. (Este epígrafe comprende la fabricación de fieltro con ganchillo o a presión, tejidos afieltrados; tules, encajes, bordados mecánicos y artículos similares; fabricación de telas no tejidas; tubos, fieltros, cinturones y cinchas de materias textiles; cintas, lazos, trenzas y pasamanería, etc.).

Agrupación 44. Industria del cuero.

Grupo 442. Fabricación de artículos de cuero y similares.

Epígrafe 442. 9. Fabricación de otros artículos de cuero n.c.o.p. [Este epígrafe comprende la fabricación de artículos de cuero no especificados en otros epígrafes, tales como artículos de cuero para usos industriales (correas, tacos, tiratacos, etc.); artículos de guarnicionería (correaes, albardones, sillas de montar, látigos y fustas, etc.); artículos de botería (botas y corambres), talabartería, equipo militar, artículos de deporte, etc.; así como la fabricación de artículos a base de sucedáneos de cuero y repujado].

Agrupación 47. Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición.

Grupo 474. Artes gráficas (impresión gráfica).

Epígrafe 474. 3. Reproducción de textos o imágenes por procedimientos tales como multicopistas, fotocopias por procedimientos fotográficos y electrostáticos, sistemas de reproducción de planos, etc.

Agrupación 49. Otras industrias manufactureras.**Grupo 491. Joyería y bisutería.**

Epígrafe 491. 1. Joyería. [Este epígrafe comprende el trabajo de piedras preciosas, semipreciosas y perlas(corte, tallado, pulido, etc.); acuñación de monedas; fabricación de joyas, orfebrería, cubertería, medallas y condecoraciones de metales preciosos, plata de Ley o metales comunes chapados, así como la fabricación de piezas y accesorios de joyería].

Epígrafe 491. 2. Bisutería. [(Este epígrafe comprende la fabricación de artículos de bisutería, emblemas, distintivos, escarapelas y similares y pequeños objetos de decoración (flores y frutos artificiales, plumas y penachos, etc.)).]

Grupo 495. Industrias manufactureras diversas.

Epígrafe 495. 9. Fabricación de otros artículos n.c.o.p. (Este epígrafe comprende la fabricación de objetos, tales como artículos religiosos; artículos de marfil, ámbar, hueso, cuerno, nácar, coral, etc.; artículos en cera, parafina, pastas de modelar y similares; artículos para fumador; pantallas para lámparas; estatuas, figurines, maniqués, etc.; artículos de lujo para adorno. De este epígrafe quedarán excluidos de la aplicación de lo dispuesto en esta Ley los talleres de taxidermia, naturalistas, de disechar, preparaciones anatómicas y otras industrias manufactureras diversas no especificadas anteriormente).

Agrupación 61. Comercio al por mayor.**Grupo 615. Comercio al por mayor de artículos de Consumo Duradero.**

Epígrafe 615. 6. Galerías de arte.

Agrupación 64. Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabacos, realizado en establecimientos permanentes.**Grupo 646. Comercio al por menor de labores de tabaco y de artículos de fumador.**

Epígrafe 646. 8. Comercio al por menor de artículos para fumadores. [Este epígrafe autoriza para realizar el comercio al menudeo, en pequeñas proporciones, de material de escribir, como carpetas, sobres y pliegos sueltos, plumas, lapiceros, bolígrafos, gomas, lacres, frascos de tinta, libretas, blocs, naipes, estampas y postales, siempre que los artículos mencionados no contengan metales preciosos. (No incluye tabaco)].

Grupo 647. Comercio al por menor de productos alimenticios y bebidas en general.

Epígrafe 647. 4. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas en régimen de autoservicio o mixto en supermercados, denominados así cuando la superficie de su sala de ventas sea igual o superior a 400 metros cuadrados.

Agrupación 66. Comercio mixto o integrado; comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos y mercados ocasionales o periódicos); comercio en régimen de expositores en depósito y mediante aparatos automáticos; comercio al por menor por correo y catálogo de productos diversos.

Nota a la Agrupación 66: No queda comprendida la venta ambulante, en la medida que necesariamente requiere de autorización por suponer ocupación del dominio público.

Grupo 662. Comercio mixto o integrado al por menor.

Epígrafe 662. 1. Comercio al por menor de toda clase de artículos en economatos y cooperativas de consumo.

Epígrafe 662. 2. Comercio al por menor de toda clase de artículos, incluyendo alimentación y bebidas, en establecimientos distintos de los especificados en el grupo 661 y en el epígrafe 662. 1.

Nota al grupo 662: No está comprendida en este grupo la venta de tabaco que tiene su régimen de autorización propio.

Grupo 665. Comercio al por menor por correo o por catálogo de productos diversos.**Agrupación 69. Reparaciones.****Grupo 691. Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo.**

Epígrafe 691. 9. Reparación de otros bienes de consumo n.c.o.p. NOTA: Este epígrafe comprende la reparación de bienes de consumo no especificados en los epígrafes anteriores de este grupo, tales como reparación de calzado y artículos de cuero y similares, así como la venta en pequeñas cantidades, con aplicación al calzado de betunes, cremas, frencillas, plantillas, calzadores y efectos análogos, suelas y tacones de goma, reparación de relojes, restauración de obras de arte y antigüedades, reparación y conservación de máquinas de escribir, máquinas de coser y hacer punto, aparatos fotográficos y ópticos, instrumentos de música, juguetes, cuchillos, tijeras, paraguas, plumas estilográficas, muebles, etc. Asimismo este epígrafe faculta para el duplicado de llaves.

Agrupación 84. Servicios prestados a las empresas.

Grupo 841. Servicios Jurídicos.

Grupo 842. Servicios Financieros y contables.

Grupo 843. Servicios Técnicos (Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo...).

Epígrafe 843. 1. Servicios Técnicos de Ingeniería.

Epígrafe 843. 2. Servicios Técnicos de arquitectura y urbanismo.

Epígrafe 843. 5. Servicios Técnicos de delineación.

Grupo 844. Servicios de Publicidad, relaciones públicas y similares.

Grupo 849. Otros Servicios prestados a las empresas n.c.o.p.

Epígrafe 849. 1. Cobros de deudas y confección de facturas.

Epígrafe 849. 2. Servicios mecanográficos, taquigráficos, de reproducción de escritos, planos y documentos.

Epígrafe 849. 3. Servicios de traducción y similares.

Epígrafe 849. 7. Servicios de gestión administrativa.

Agrupación 85. Alquiler de bienes muebles.

Grupo 854. Alquiler de automóviles sin conductor.

Epígrafe 854. 1. Alquiler de automóviles sin conductor.

Epígrafe 854. 2. Alquiler de automóviles sin conductor en régimen de renting.

Grupo 855. Alquiler de otros medios de transporte sin conductor.

Epígrafe 855. 3. Alquiler de bicicletas.

Grupo 856. Alquiler de bienes de consumo.

Epígrafe 856. 1. Alquiler de bienes de consumo.

Epígrafe 856. 2. Alquiler de películas de vídeo.

Agrupación 93. Educación e investigación.

Grupo 932. Enseñanza no reglada de formación y perfeccionamiento profesional y educación superior.

Epígrafe 932. 1. Enseñanza de formación y perfeccionamiento profesional, no superior.

Epígrafe 932. 2. Enseñanza de formación y perfeccionamiento profesional superior.

Grupo 933. Otras actividades de enseñanza.

Epígrafe 933. 1. Enseñanza de conducción de vehículos terrestres, acuáticos, aeronáuticos, etc.

Epígrafe 933. 2. Promoción de cursos y estudios en el extranjero.

Epígrafe 933. 9. Otras actividades de enseñanza, tales como idiomas, corte y confección, mecanografía, taquigrafía, preparación de exámenes y oposiciones y similares, n.c.o.p.

Agrupación 96. Servicios recreativos y culturales.

Grupo 962. Distribución de películas cinematográficas y vídeos.

Epígrafe 962. 1. Distribución y venta de películas cinematográficas, excepto películas en soporte de cinta magnetoscópica. NOTA: Este epígrafe faculta para el alquiler de las películas.

Epígrafe 966. 1. Bibliotecas y museos.

Agrupación 97. Servicios personales.**Grupo 974. Agencias de prestación de servicios domésticos.****Grupo 979. Otros servicios personales n.c.o.p.**

Epígrafe 979. 1. Servicios de pompas fúnebres.

Epígrafe 979. 2. Adorno de templos y otros locales.

Epígrafe 979. 3. Agencias matrimoniales y otros servicios de relaciones sociales.

Epígrafe 979. 9. Otros servicios personales n.c.o.p.

Agrupación 98. Parques de recreo, ferias y otros servicios relacionados con el espectáculo. Organización de Congresos, Parques o Recintos FERIALES.**Grupo 989. Otras actividades relacionadas con el espectáculo y el turismo. Organización de Congresos, Parques o Recintos FERIALES.**

Epígrafe 989. 1. Expedición de billetes de espectáculos públicos.

Agrupación 99. Servicios no clasificados en otras rúbricas.**Grupo 999. Otros servicios n.c.o.p.**

Locutorios.

DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA OBRAS NO SUJETAS A LICENCIA

Nº

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

http://

INTERESADO	Propietario <input type="checkbox"/>	Ciudadano <input type="checkbox"/>	Asociación <input type="checkbox"/>	Empresa <input type="checkbox"/>
NIF, DNI.CIF, NIE	Apellidos o Razón Social		Nombre	Teléfono
Domicilio a efectos de notificaciones		C.P.	Municipio	Provincia
Dirección Correo Electrónico				
REPRESENTANTE (deberá acreditar que ostenta tal condición por cualquier medio válido en derecho)				
NIF, DNI.CIF, NIE	Apellidos o Razón Social		Nombre	Teléfono
Domicilio a efectos de notificaciones		C.P.	Municipio	Provincia
Dirección Correo Electrónico				

DATOS DE LA OBRA

DIRECCIÓN	Nº	Blq.	Portal	Escalera	Planta	Puerta	Km
Coordenadas UTM							
Está afecto al dominio público		SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>		

PLANTA DONDE SE EJECUTAN LAS OBRAS							
Sótano	<input type="checkbox"/>	Baja	<input type="checkbox"/>	Planta	<input type="checkbox"/>	Cubierta	<input type="checkbox"/>
Fachada	<input type="checkbox"/>	Patios	<input type="checkbox"/>	Trasteros	<input type="checkbox"/>	Aparcamiento privado	<input type="checkbox"/>
Zona ajardinada	<input type="checkbox"/>	Zonas comunes privadas exteriores de la edificación	<input type="checkbox"/>	Piscina privada de uso unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Piscina privada de uso plurifamiliar menos 20 viviendas	<input type="checkbox"/>
						Todo el edificio	<input type="checkbox"/>
						Valla del solar	<input type="checkbox"/>

TIPO DE EDIFICACIÓN		
Vivienda Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Establecimiento Hotelero
Edificio Plurifamiliar	<input type="checkbox"/>	Equipamiento Privado
Edificio Comercial	<input type="checkbox"/>	Equipamiento público
		Naves industriales
		Aparcamiento

USO DE LA EDIFICACIÓN EN LA QUE SE EJECUTAN LAS OBRAS		
Residencial	<input type="checkbox"/>	Hospedaje u Hotelero
Comercial	<input type="checkbox"/>	Aparcamiento
		Equipamiento

Declaro, bajo mi responsabilidad, que voy a realizar, sobre el inmueble indicado en el presente formulario, las obras y/o instalaciones que señalo a continuación:

Forma interior de vivienda. Dichas obras:

- No modifican el uso del inmueble.
- No afectan a elementos estructurales, a las instalaciones de servicio común de la edificación ni a la distribución interior de la vivienda (no se pretende ejecutar, sustituir ni eliminar tabiquería, ni aumentar o disminuir el número de viviendas del edificio).
- No afectan a edificio declarado o incoado BIC o con nivel de Protección Integral o Arquitectónica grados I o II, ni a Bienes de Catalogación General.

Reparación y pintura de fachada. Dichas obras:

- No alteran los huecos existentes en la fachada.
 - No afectan a edificio protegido o incluidos en el listado del Catálogo de pinturas murales, ni a declarados o incoados como BIC o situado en su entorno, ni a Bienes de Catalogación General.
- Se adjunta:
- Fotografía de la fachada.

Reparación y mantenimiento de instalaciones y zonas de uso común interiores de la edificación y obras de escasa entidad para eliminar barreras arquitectónicas. Dichas obras:

- No aumentan la superficie edificable.
- No aumenta o disminuye el número de locales, oficinas o viviendas existentes en el inmueble o cualquier elemento accesorio a los mismos (aparcamientos, trasteros, etc.).
- No afectan a elementos estructurales, a la vía pública, ni a edificio declarado o incoado BIC o con nivel de Protección Integral o Arquitectónica grados I o II, ni a Bienes de Catalogación General.

Se adjunta:

- Fotografía de la zona o zonas afectadas.
- Como la obra afecta a barreras arquitectónicas, se aporta Certificado de técnico competente según Modelo 3. Señalar si procede)

Instalación y/o sustitución de elementos de cierre y seguridad en aberturas (puertas, persianas, cerrajería y/o carpintería), sin alteración de los elementos salientes, ni de los huecos existentes.

Dichas obras:

- No abren, cierran, amplían o disminuyen huecos ni modifican su ubicación.
- No aumentan el espacio edificable.
- No afectan a edificios protegidos, declarados o incoados como BIC o en su entorno ni a Bienes de Catalogación General.

Se adjunta:

- Fotografía de la zona o zonas afectadas.

Mantenimiento y reparación menor de la cubierta del inmueble. Dichas obras:

- No afectan a la estructura ni al diseño exterior de la cubierta.
- No habilita el espacio bajo cubierta.
- No afectan a edificio protegido, ni a declarados o incoados como BIC o situado en su entorno, ni a Bienes de Catalogación General.

Se adjunta:

- Fotografía de la cubierta.

Obras exteriores en edificaciones (que no afecten a la fachada, a la cubierta ni a la vía pública) en zonas ajardinadas y/o zonas comunes consistentes, exclusivamente, en la reparación, ejecución de revestimientos, soleras, y/o solerías. Dichas obras.

- No afectan a ninguna especie arbórea.
- No afectan a edificios o jardines protegidos, declarados o incoados como BIC o situado en su entorno, ni a Bienes de Catalogación General.

Se adjunta:

- Fotografía de la zona o zonas afectadas.

Reparación y mantenimiento, sin modificación, de vallado existente en solar.

Se adjunta:

- Fotografía de la zona o zonas afectadas.

Reparación y mantenimiento de piscinas privadas de uso unifamiliar o plurifamiliar (para conjuntos de menos de 20 viviendas)

Se adjunta:

Fotografía de la zona o zonas afectadas.

Además de lo especificado para cada tipo de obra, se adjunta:

Plano de situación Justificante de pago Descripción obras a realizar con presupuesto detallado por partidas (2 copias)

Por último, declaro conocer que, según el artículo 71bis 4º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la **falta de documentación exigida o la inexactitud, falsedad u omisión, en cualquier dato, manifestación o documento** que se acompañe o incorpore a la presente Declaración Responsable determinará la **imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho a la ejecución de la obra y/o instalación** desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos.

En prueba de conformidad con lo declarado y para que surta los efectos legales oportunos, se firma el presente documento por duplicado.

..... a de..... de 20.....

(Firma del interesado o representante debidamente acreditado)

MODELO 1: CERTIFICADO TÉCNICO COMPETENTE DEL CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN OBRAS NO SUJETAS A LICENCIA EN ESTABLECIMIENTOS EN SUELO URBANO PARA DESTINARLO A UNA ACTIVIDAD

D/Dña. con D.N.I./N.I.F
y Colegiado número del Colegio Oficial de
de la provincia de

CERTIFICA:

Que las obras a ejecutar en C/
cumplen con las determinaciones urbanísticas aplicables a la actividad de:
.....(debe estar comprendida en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre) y

- Afectan a un establecimiento cuya superficie útil de exposición y venta al público no supera 750 m².
- No aumentan la superficie edificable, no modifica el uso ni afecta a elementos estructurales.
- No se eliminan plazas de aparcamiento.
- No afectan a edificio protegido, o declarado o incoado como BIC.
- No afectan a edificio situado en entorno de BIC
- No se ejecutan para realizar una actividad ubicada en un bien de dominio público.

Que las obras consisten en la adaptación de:
(Sólo puede señalarse un apartado de los siguientes)

- Un **establecimiento en bruto**
- Un **establecimiento existente** para adaptación a **nueva actividad**
- Un **establecimiento existente** en el que se **mantiene la actividad**

Que el que suscribe es responsable de la supervisión del cumplimiento de:

- Normativa urbanística de aplicación (legislación y planeamiento urbanístico en vigor)
- Código Técnico de la Edificación
- Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

..... a de de 20

MODELO 2: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA ESCASA ENTIDAD DE LAS OBRAS NO SUJETAS A LICENCIA EN ESTABLECIMIENTOS EN SUELO URBANO PARA DESTINARLO A UNA ACTIVIDAD

D/Dña..... con D.N.I./N.I.F

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD

Que las obras a ejecutar en C/ , son de escasa entidad por tratarse de mínimas obras de reparación, mantenimiento y/o reforma que no afectan a elementos estructurales, a las instalaciones de servicio común de la edificación, ni a la distribución interior (no se va a ejecutar, sustituir ni eliminar tabiquería, ni aumentar o disminuir el número de locales, oficinas o naves existentes en el inmueble).

Igualmente, **DECLARO** que no se va a modificar el uso ni la actividad que se ejerce legalmente en dicho local, nave u oficina.

..... a de de 20

MODELO 3: CERTIFICADO TÉCNICO

D/Dña. con D.N.I./N.I.F
y Colegiado número del Colegio Oficial de
de la provincia de

CERTIFICA:

Que las obras a ejecutar en C/, con
UTM

- No implican aumento de la superficie edificable ni afectan a elementos estructurales del inmueble.
- No aumentan o disminuyen el número de viviendas, locales u oficinas existentes en el inmueble o cualquier elemento accesorio a los mismos (aparcamientos, trasteros, etc.).
- No afectan a edificios declarados o incoados BIC o que posean nivel de protección integral o Arquitectónica grados I o II ni a Bienes de Catalogación General.

(Señalar lo que proceda)

Que las obras a ejecutar son de reparación y mantenimiento de **instalaciones y zonas de uso común interiores de la edificación.**

Que las obras a ejecutar son de escasa entidad para **eliminar barreras arquitectónicas**, siendo responsable de la supervisión del cumplimiento de:

- Normativa urbanística de aplicación (legislación y planeamiento urbanístico en vigor)
- Código Técnico de la Edificación
- Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

..... a de de 20

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 1
TÍTULO X



FICHAS URBANÍSTICAS
ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS
NÚCLEO JIMERA DE LÍBAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 2
TÍTULO X

TÍTULO DÉCIMO ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA- JL- 1

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL



TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Restauración ambiental

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE ÁMBITO
17.121,75 m²

USO PORMENORIZADO
Zona verde / sendero

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAZOS	
OBTENCIÓN DEL SUELO			
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

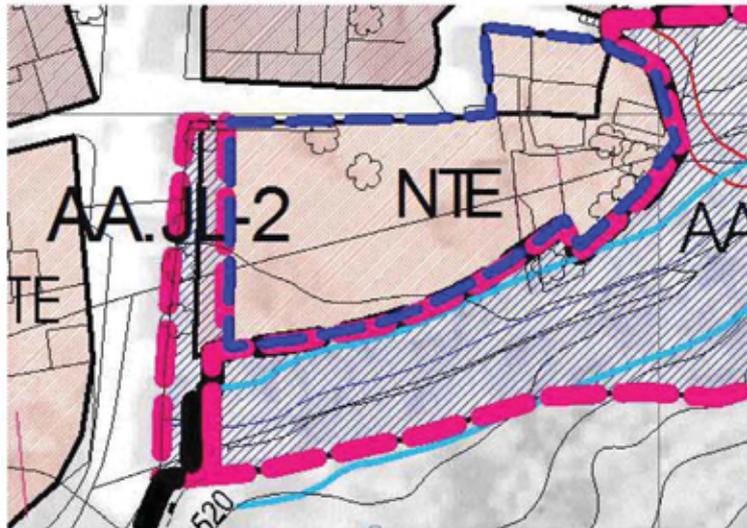
Se prevé la actuación de "Restauración Ambiental del Arroyo el Chorro" para su uso turístico y ambiental, a través de la limpieza y adaptación del cauce y las márgenes, creación de un Parque Botánico con medidas para el fomento de la diversidad de la flora y fauna autóctona y construcción de senderos que dan acceso a miradores. Deberá tener autorización previa a su ejecución de la Administración Hidráulica por afectar al Dominio Público Hidráulico. El lecho del cauce no será alterado ni adaptado, dejándose en su estado natural. Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto del arroyo con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados. Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 3
TÍTULO X

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-JL-2



JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL

TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE
182,17 m² viario

USO PORMENORIZADO
VIAL

ÁMBITO BENEFICIADO
900,00 m²

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
OBTENCIÓN DEL SUELO	Art. 143 L.O.U.A.
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

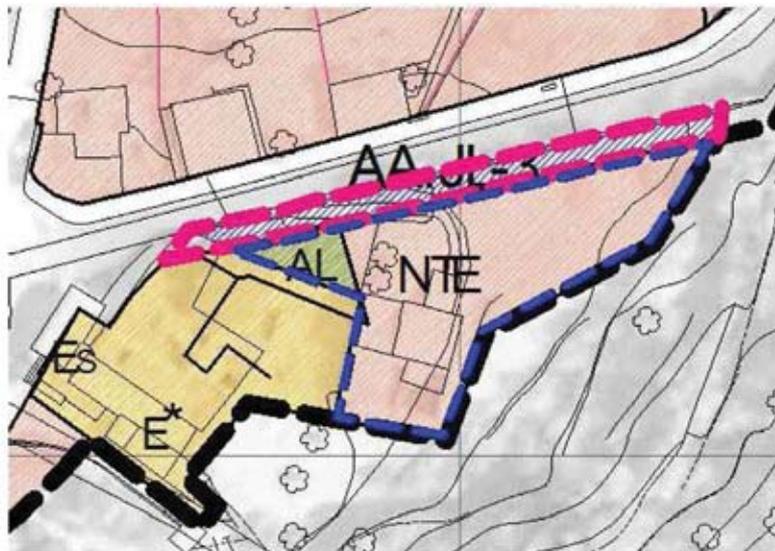
Ampliación del viario con desplazamiento del muro existente y actuación en el encauzamiento mediante la demolición de la edificación existente encima del cauce.
En la imagen se define con una línea de color azul discontinua, el ámbito beneficiado por la ejecución de dicha actuación, a fin de repercutir sobre los propietarios de los mismos dichos costos mediante el pago de cuotas de urbanización.
Se necesitará informe vinculante de la Administración Hidráulica por encontrarse en zona de policía.
Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto del arroyo con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.
Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 4
TÍTULO X

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-JL-3



JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL

TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE
244,18 m² viario

USO PORMENORIZADO
VIAL

ÁMBITO BENEFICIADO
985,20 m²

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAZOS
OBTENCIÓN DEL SUELO	Art. 143 L.O.U.A.	
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN 2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ampliación del viario (calzada y acerado) con desplazamiento del muro existente. En la imagen se define con una línea de color azul discontinua, el ámbito beneficiado por la ejecución de dicha actuación, a fin de repercutir sobre los propietarios de los mismos dichos costos mediante el pago de cuotas de urbanización.
Se necesitará informe vinculante de la Administración Hidráulica por encontrarse en zona de policía.
Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

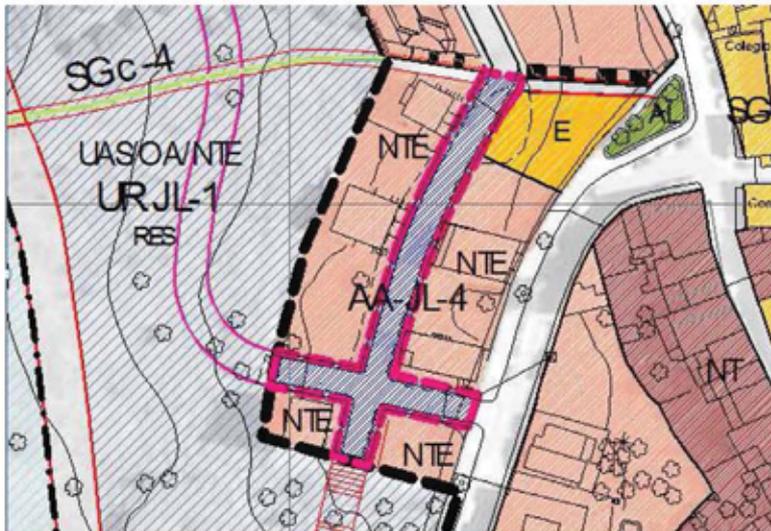
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 5
TÍTULO X

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-JL-4

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL



TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE VIAL
874,73 m²

USO PORMENORIZADO
VIAL

ÁMBITO BENEFICIADO
-

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
OBTENCIÓN DEL SUELO	
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

El objeto de la presente actuación consiste en la mejora de las infraestructuras existentes, adecuándolas a la ordenanza de urbanización del presente Plan General, incluyéndose el soterramiento de la línea eléctrica de media tensión que discurre por este ámbito.

Esta actuación se recoge como carga externa del sector UR-JL-1.

Se deberán tener en cuenta la alta expansividad del substrato, el nivel freático y la susceptibilidad al deslizamiento en ladera, adoptándose cuantas medidas resulten necesarias para garantizar la habitabilidad y la impermeabilidad de las edificaciones (incluido el sótano) y el buen estado de la urbanización.

Para garantizar la impermeabilización y estabilidad de los taludes del sótano se acometerán sistemas efectivos de contención y bien drenados. Las medidas de contención de los taludes se realizarán antes y durante la obra. En cuanto a las condiciones particulares de la edificación, se estará a lo dispuesto en los estudios geotécnicos que se establecen como preceptivos en la ficha del Estudio Ambiental Estratégico.

Asimismo, se ha planteado la ordenanza de núcleo tradicional de ensanche para que las viviendas existentes puedan adecuarse.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

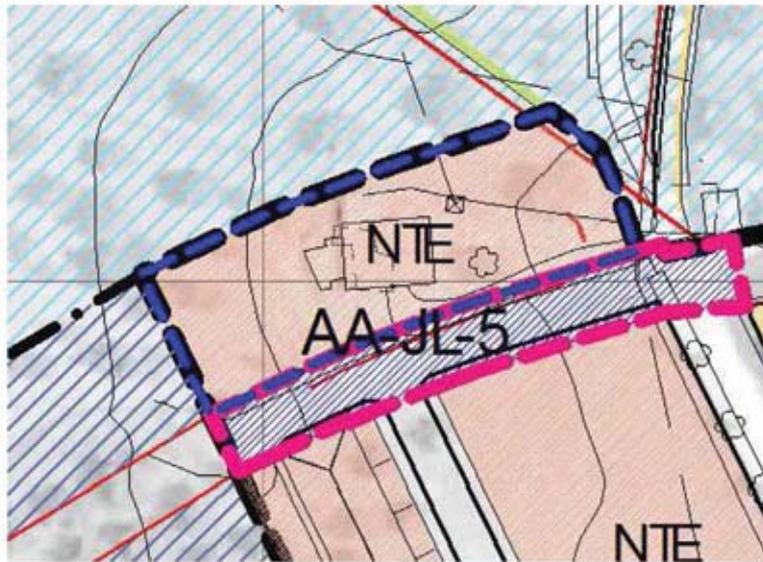
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 6
TÍTULO X

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-JL-5

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL



TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE VIAL
507,27 m² viario

USO PORMENORIZADO
VIAL

ÁMBITO BENEFICIADO
1022,10 m²

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
OBTENCIÓN DEL SUELO	
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

El objeto de la presente actuación consiste en la mejora de las infraestructuras existentes.
En la imagen se define con una línea de color azul discontinua, el ámbito beneficiado por la ejecución de dicha actuación, a fin de repercutir sobre los propietarios de los mismos dichos costos mediante el pago de cuotas de urbanización.
Asimismo, se ha planteado la ordenanza de núcleo tradicional de ensanche para que las viviendas existentes puedan adecuarse.
Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 7
TÍTULO X

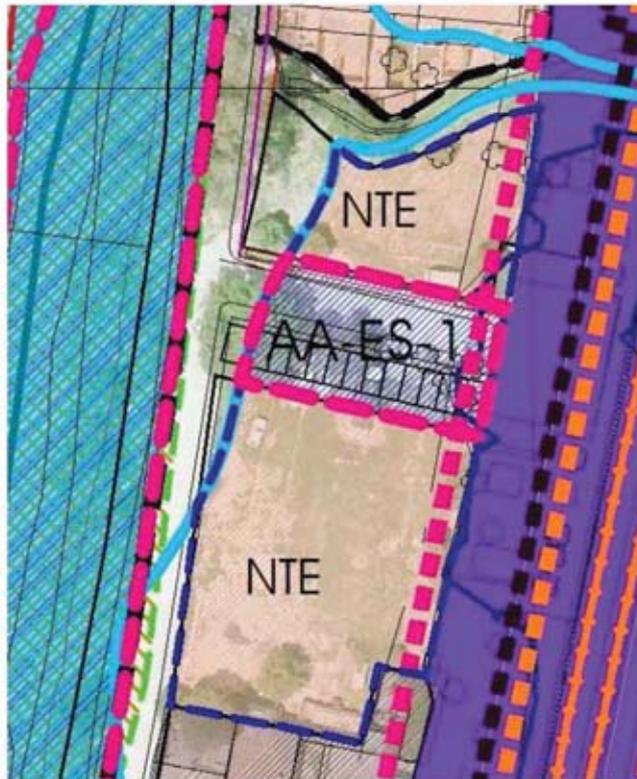
**FICHAS URBANÍSTICAS
ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS
NÚCLEO LA ESTACIÓN**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 8
TÍTULO X

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-Es-1



JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

OBTENCIÓN DEL SUELO
Expropiación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE
536,13 m²

USO PORMENORIZADO
VIAL / APARCAMIENTOS

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
OBTENCIÓN DEL SUELO	Art. 143 L.O.U.A.
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La actuación consiste en la urbanización del vial de acceso a la Estación, obtención de terreno para aparcamientos integrando los árboles existentes.
En la imagen se define con una línea de color azul discontinua, el ámbito beneficiado por la ejecución de dicha actuación, a fin de repercutir sobre los propietarios de los mismos dichos costos mediante el pago de cuotas de urbanización.
Se necesitará informe vinculante de la Administración Hidráulica por encontrarse la actuación en zona inundable, lindando con el dominio público hidráulico, en base a su delimitación técnica.
La viabilidad de la actuación queda condicionada a la solución de los riesgos derivados de inundaciones, pudiendo ser necesario el reajuste de su delimitación.
Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

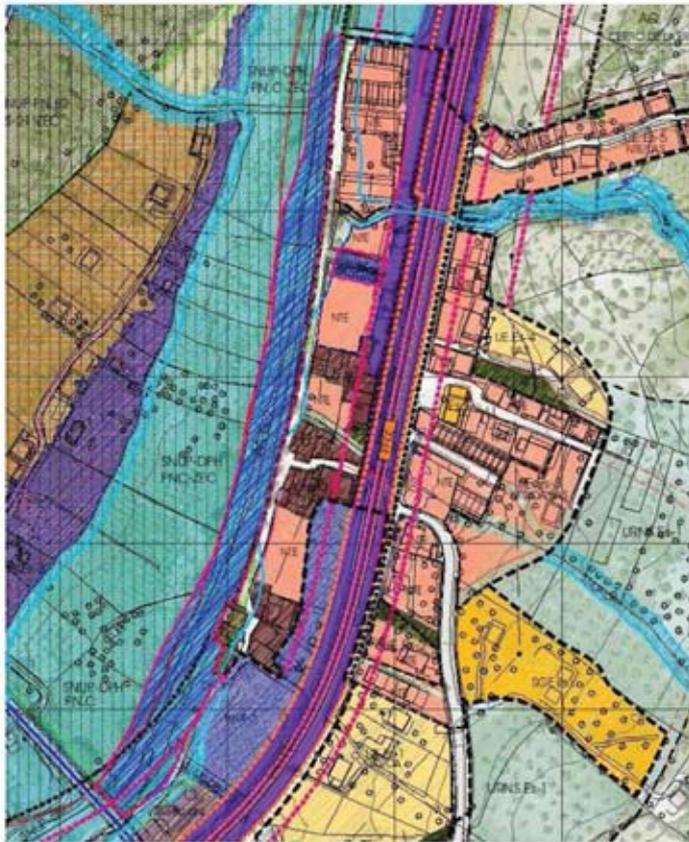
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA

PÁG. Nº 9
TÍTULO X

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-Es-2

JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Corrección hidráulica

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE
17.596,78 m²

USO PORMENORIZADO
CAUCE RÍO GUADIARO

DESCRIPCIÓN Y CAUSAS DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Actuación prevista para la corrección de daños por avenidas en el tramo de cauce de la Estación de Jimera de Líbar. Se recoge como punto de riesgo con nivel B en el Plan de Prevención de Avenidas.

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

Tras el análisis de inundabilidad realizado en la redacción del PGOU, y a propuesta del equipo redactor, la Consejería competente en materia de aguas debería priorizar la realización del proyecto y ejecución de esta actuación. Como medida correctora se propone la construcción de un muro de contención de 2,5 metros de altura aproximadamente.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca.

La delimitación de la actuación propuesta en el P.G.O.U. tiene carácter orientativo, siendo necesario un proyecto técnico posterior para su definición.

Esta actuación está sometida al trámite de Autorización Ambiental Unificada por estar contemplada en el epígrafe 13.7 d) del Anexo I del Decreto 356/210.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UE

PÁG. Nº 10
TÍTULO X



**FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
NÚCLEO JIMERA DE LÍBAR**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-JL-1

ÁREA DE REPARTO AR-1



JIMERA DE LÍBAR
NÚCLEO PRINCIPAL

TIPO DE ACTUACIÓN
Área homogénea

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
3.266,53 m²

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio AR UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
3.266,53	0,500	1.633,27	1.633,27	2.385,62	163,33	0,00

DENSIDAD vivi/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP
40	13	0,5	1,00	1,00	----

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR MÍN.	ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPAMIENTO MÍN.	RESERVA TOTAL
30	326,65	163,33	489,98
PROPUESTO	389,85	100,20	490,05

VIALES	687,71 m ² s
APARCAMIENTOS: (50% públicos)	17

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

NTE - OA - UAS

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-JL-1****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Esta ficha urbanística recoge un convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento.

La ordenación propuesta se ha visto condicionada por la situación preexistente, y aunque parte de la UE se encuentra edificada, las dotaciones locales han cumplido el estándar mínimo del 30 m²/m²t residencial.

El ED -Estudio de Detalle- establecerá la ordenación detallada de este área, ajustándose a la propuesta de ordenación del PGOU en las conexiones de los viales existentes, en la localización de las cesiones de espacio libre junto a la carretera MA-8307 y en el trazado de los colectores de saneamiento grafiados en los planos de propuesta de infraestructuras.

Se propone el área libre local vinculante con el objeto de minimizar los ruidos generados por el tráfico rodado de la carretera MA-8307.

El ED estudiará la ordenación conforme al techo máximo edificable, ajustará la volumetría y la altura máxima permitida en el vial interior a la ordenanza específica, teniendo en cuenta la diferencia de altura entre los viales que conforman la unidad y que la altura máxima en el vial que da a Avda. Fuerzas Armadas es de 1 planta.

Se deberán tener en cuenta la alta expansividad del sustrato, el nivel freático y el grado de deslizamiento en ladera, adoptándose cuantas medidas resulten necesarias para garantizar la habitabilidad y la impermeabilidad de las edificaciones (incluido el sótano) y el buen estado de la urbanización.

Para garantizar la impermeabilización y estabilidad de los taludes del sótano se acometerán sistemas efectivos de contención y bien drenados. Las medidas de contención de los taludes se realizarán antes y durante la obra.

En cuanto a las condiciones particulares de la edificación, se estará a lo dispuesto en los estudios geotécnicos que se establecen como preceptivos en la ficha del Estudio Ambiental Estratégico. Asimismo, respecto a las condiciones particulares de urbanización se tendrá especial cuidado con los movimientos de tierra, estabilidad de taludes y durabilidad de las obras tanto ejecutadas como preexistente.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

málaga.es DIPUTACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UE

PÁG. Nº 13
TÍTULO X

**FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
NÚCLEO LA ESTACIÓN**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-1A

ÁREA DE REPARTO AR-3

JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN
Área homogénea

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
5.002,15 m²

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
5.002,15	0,30	1.500,65	1.500,65	1.350,58	150,06	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef.Tipol.	Coef. Uso	% VPP
12	6	0,3	1,00	1,00	----

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPAMIENTO MÍN.	RESERVA TOTAL
30 m ² s/m ² t 450,19	500,22	72,03	672,26
PROPUESTO	---	---	---

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	16
--------------------------------------	----

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

UAS

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS
	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-Es-1A****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Esta unidad de ejecución se localiza al sur de la trama urbana de la Estación. En dicha área existen edificaciones (3 viviendas unifamiliares) y el vial de acceso cuenta con los servicios urbanísticos.

El ED -Estudio de Detalle- establecerá la ordenación detallada de esta área, ajustándose a la propuesta de ordenación del PGOU con las conexiones de los viales existentes, y posibilitando solo la ejecución de 3 nuevas viviendas.

Se le exceptiona de las dotaciones públicas, no necesitando una nueva infraestructura (viaros interiores) ya que las parcelas lindan con la red de servicios e infraestructura de dos calles existentes y urbanizadas, proponiéndose solo un incremento de aprovechamiento objetivo en las parcelas integradas en esta área homogénea respecto al aprovechamiento preexistente.

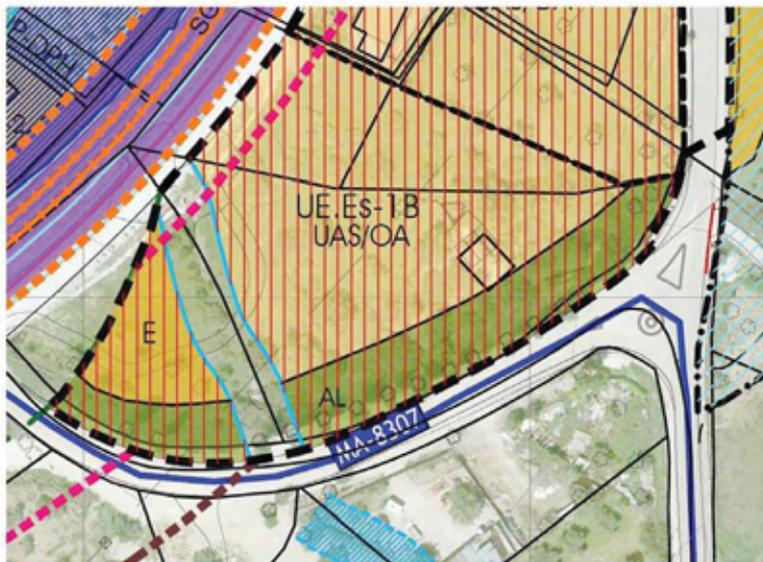


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-1B

ÁREA DE REPARTO AR-3

JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

6.648,21 m²

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO

AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
6.648,21	0,30	1.994,46	1.994,46	1.795,02	199,45	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef.Tipol.	Coef. Uso	% VPP
12	8	0,3	1,00	1,00	30% edif. Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESP.LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	RESERVA TOTAL
30 m ² s/m ² t 598,34	664,82	95,73	760,56

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	20
-------------------------------	----

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

UAS - OA

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-1B

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta unidad de ejecución se localiza al sur de la trama urbana de la Estación. Se encuadra en la subcategoría de sector por constituir un vacío relevante.

A pesar de que el sector cuenta con una red infraestructuras y servicios urbanísticos existentes, el **Plan Parcial** propondrá viarios interiores que conectaran con el viario existente, ajustándose a la propuesta de ordenación del PGOU con las conexiones de los viales existentes.

Se incluyen viviendas protegidas, el 30% de la edificabilidad residencial y las dotaciones establecidas en el artículo 17 de la LOUA, se localizan de forma orientativa en el plano de ordenación pormenorizada. Las áreas libres se ubicaran lindando con la carretera MA-8307, en la franja de terreno de 25 metros de la zona de no edificación, mientras que los equipamientos se proponen en la zona sur del ámbito.

Se contemplará en el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de urbanización el tratamiento del drenaje natural, con especial cuidado de mantener la capacidad de desagüe del arroyo que afecta a esta unidad de ejecución.

El tratamiento que se adopte para el encauzamiento de las aguas de escorrentías provenientes de la red de drenaje natural serán independiente de las redes de saneamiento, debiéndose proceder a su vertido en la misma red de drenaje natural, manteniendo su topología, ó justificando adecuadamente la modificación de ésta.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca.

Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto del pequeño cauce con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

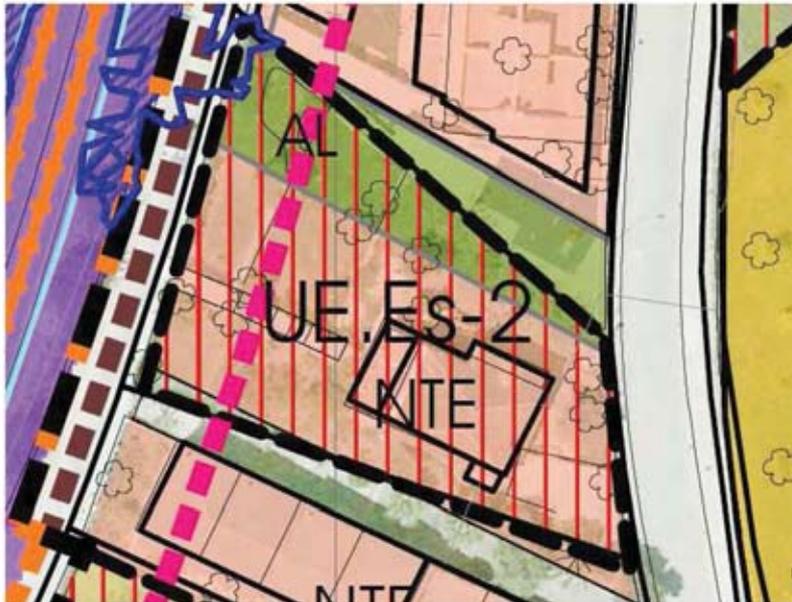
El Planeamiento de desarrollo realizará un estudio acústico de detalle en el que se constate la no afección, o en caso contrario, proponga medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles por su cercanía al ferrocarril y a la carretera MA-8307. El PGOU ha propuesto, el área libre local vinculante como zona de transición, con el objeto de minimizar los ruidos generados por el tráfico rodado de la carretera MA-8307.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-2

ÁREA DE REPARTO AR-2



**JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN**

TIPO DE ACTUACIÓN

Área homogénea

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

1.256,89 m²

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO

AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
1.256,89	0,40	502,76	502,76	452,48	50,28	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP
25	3	0,4	1,00	1,00	----

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR MÍN.	ESP.LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	RESERVA TOTAL
30	125,69	37,71	150,83
PROPUESTO	210,69	-	210,69

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	6
-------------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

NTE

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-2

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Estudio de Detalle completará la ordenación detallada de este área, ajustándose a la propuesta de ordenación del PGOU en la localización de las cesiones de áreas libres.

La actuación consiste en un incremento de aprovechamiento objetivo en las parcelas integradas en esta área homogénea respecto al aprovechamiento preexistente, con un incremento de dotaciones para completar la zona verde del área colindante. Se propone la posibilidad de transformación de la tipología residencial existente y se le exceptiona de las cesiones de equipamiento.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía.

El Planeamiento de desarrollo realizará un estudio acústico de detalle en el que se constate la no afección, o en caso contrario, proponga medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles por su cercanía al ferrocarril.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

málaga.es DIPUTACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UE

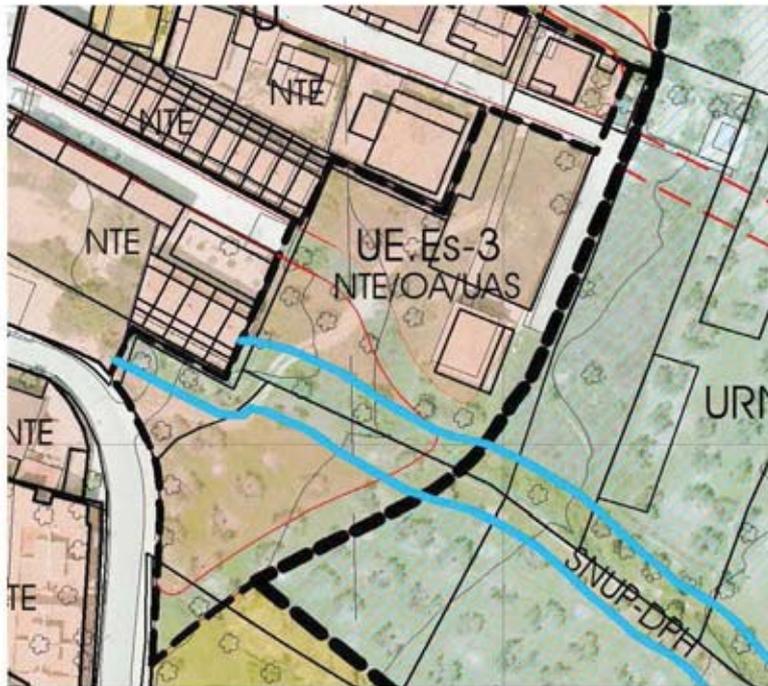
PÁG. Nº 20
TÍTULO X

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-3

ÁREA DE REPARTO AR-2

JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
3.571,05 m²

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
3.571,05	0,400	1.428,42	1.428,42	1.285,58	142,84	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP
25	9	0,4	1,00	1,00	30% edif. Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESP.LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	RESERVA TOTAL
30	357,11	107,13	428,53
55			785,63

VIALES ESTRUCTURANTES	905,71 m ² s
APARCAMIENTOS: (50% públicos)	15

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

NTE-OA-UAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-3

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El ED -estudio de Detalle- establecerá la ordenación detallada de este área, ajustándose a la propuesta de ordenación del PGOU el trazado del vial límite de la unidad de ejecución y el de conexión con la trama existente, así como el trazado de los colectores de saneamiento grafiados en los planos de propuesta de infraestructuras.

En el desarrollo de la actuación deberá contemplarse el estudio del desagüe de las aguas, manteniendo su topología o justificando adecuadamente la modificación de ésta. El encauzamiento de las aguas de escorrentías provenientes de la red de drenaje natural será independiente de las redes de saneamiento, debiéndose proceder a su vertido en la misma red de drenaje natural, se dará continuidad al desagüe de las aguas procedentes de la URNS.ES-1.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca.

Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto del pequeño drenaje con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

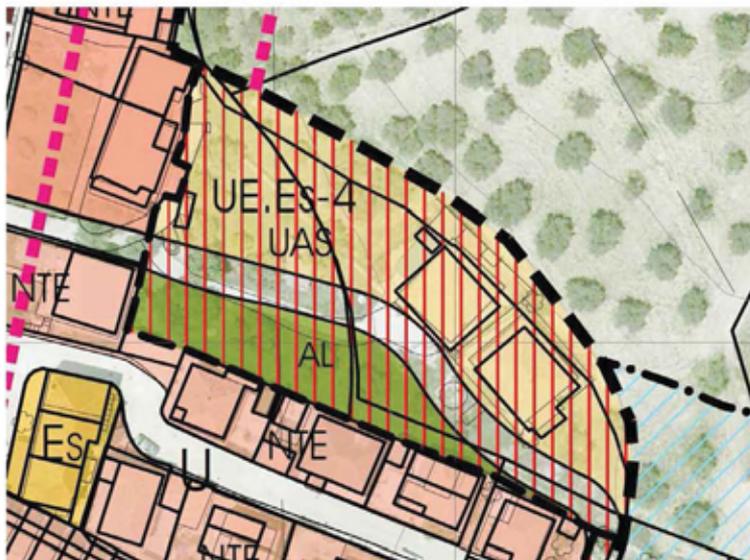
Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

málaga.es DIPUTACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-4

ÁREA DE REPARTO AR-3



JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN

Área homogénea

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

3.290,89 m²

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO

AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
3.290,89	0,30	987,27	987,27	888,54	98,73	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. TipoI.UAS	Coef. Uso	% VPP
12	4	0,3	1,00	1,00	----

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR MÍN.	ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPAMIENTO MÍN.	RESERVA TOTAL
30	329,09	47,39	296,18
PROPUESTO	394,85	-	394,85

VIAL	556,06 m ² s
APARCAMIENTOS: (50% públicos)	10

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

UAS

VPP m ²	296
--------------------	-----

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UE**PÁG. Nº 23**
TÍTULO X**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-Es-4****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Esta Unidad de Ejecución está condicionada por las edificaciones existentes y por su reducido tamaño. La actuación prevé una apertura de calle en prolongación a la existente y cesiones de áreas libres. Se le exceptúa de las cesiones de equipamiento.

El Estudio de Detalle completará la ordenación detallada de esta área, ajustándose a la propuesta de ordenación del PGOU en las conexiones de los viales existentes.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía. El Planeamiento de desarrollo realizará un estudio acústico de detalle en el que se constate la no afección, o en caso contrario, proponga medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles por su cercanía al ferrocarril.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UE

PÁG. Nº 24
TÍTULO X

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-6A

ÁREA DE REPARTO AR-2

JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN
Área homogénea

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
2.903,28 m²

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
2.903,28	0,40	1.161,31	1.161,31	1.045,18	116,13	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.UAS	Coef. Uso	% VPP
25	7	0,4	1,00	1,00	----

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR MÍN.	ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPAMIENTO MÍN.	RESERVA TOTAL
30	290,33	87,10	348,39
PROPUESTO	----	---	---

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

NTE-UAS

VIAL	556,06 m ² s
APARCAMIENTOS: (50% públicos)	12

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UE

PÁG. Nº 25
TÍTULO X

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-5A

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta unidad de ejecución se localiza al norte de la trama urbana de la Estación. En esta área de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, la urbanización existente tiene todos los servicios, y además está consolidado por la edificación en más de dos terceras partes, contando con servicios urbanísticos y proponiéndose un mínimo incremento de aprovechamiento objetivo en esta área homogénea respecto al aprovechamiento preexistente.

La actuación solo prevé mejora del viario existente.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía.

Se realizará un estudio acústico de detalle en el que se constate la no afección, o en caso contrario, proponga medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles por su cercanía al ferrocarril.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

M
málaga.es DIPUTACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Es-5B

ÁREA DE REPARTO AR-2

JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
4.202,50 m²

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
4.202,50	0,40	1.681,00	1.681,00	1.512,90	168,10	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. TipoUAS	Coef. Uso	% VPP
25	11	0,4	1,00	1,00	30% edif. Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR MÍN.	ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPAMIENTO MÍN.	RESERVA TOTAL
30	420,25	126,08	504,30
PROPUESTO	510,87	-	510,87

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

NTE-UAS

VIAL	556,06 m ² s
APARCAMIENTOS: (50% públicos)	17

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-Es-5B****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Esta unidad de ejecución se localiza al norte de la trama urbana de la Estación. En esta área la urbanización existente tiene todos los servicios, y a pesar de que existen diversas edificaciones, el ámbito se encuentra sin consolidar por la edificación.

La actuación prevé completar y ampliar la calle existente y plantea las dotaciones públicas adecuadas a las características del lugar y se propone que sean para áreas de juego de niños y recreativas para el descanso de los senderistas. Se le excepciona de los equipamientos, pero cumpliendo el estándar del 30 m²s/ m²t .

Se propone como área recreativa para descanso de los senderistas que transitan la Ruta de Fray Leopoldo homologada por la Junta de Andalucía, así como la Gran Senda que se encuentra a unos 200 metros de distancia. La localización de esté área recreativa es excepcional al encontrarse junto al nacimiento de la Fuente Grande.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

málaga.es DIPUTACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UR

PÁG. Nº 28
TÍTULO X

M
málaga es DIBUTACIÓN

**FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

NÚCLEO JIMERA DE LÍBAR

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-JL-1

ÁREA DE REPARTO AR-4



JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL

TIPO DE ACTUACIÓN
Sector de planeamiento

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
12.607,78 m²

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-4

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPF(UR-JL-1)m ² s	A. Medio UA	A. Urbanístico.M.	A. Objetivo UA	A. Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
12.607,78	0,44	5.551,83	6.303,89	5.673,50	630,39	752,06
SISTEMA GENERAL ADSCRITO-(SGAL-JL-1)						
SUPF(SGAL-JL-1)m ² s	A. Medio UA	A. Urbanístico.M.	Edif.Bruta SG	Defectos A.		
1.707,88	0,44	752,06	0,00	-752,06		
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	
40	50	0,5	1,00	1,00	30% edif. Res.	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.260,78	630,39	1.891,17
55	1.260,78	2.206,36	3.467,14

APARCAMIENTOS: (50% públicos) 64

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

NTE- OA-UAS

VPP m² 1.891

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS
	4 AÑOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-JL-1****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EJECUCIÓN**

El Plan General establece los criterios de ordenación generales para todo el suelo urbanizable, por lo que se respetará en lo posible la ordenación propuesta.

Se adscribe a este sector el Sistema General de Áreas Libres SGAL-1 y se establece como carga externa la AA-JL-4.

En particular será vinculante la definición de los viales y de los colectores de saneamiento grafiados en los planos de ordenación estructural.

Se preverán convenientemente las conexiones de los sistemas de infraestructuras del núcleo con los suelos colindantes que se han clasificado, tanto con los sectores de suelo urbano no consolidado como con el sector de suelo urbanizable.

En la ejecución del vial peatonal previsto en uno de los márgenes del cauce, no se podrá situar sobre el cauce que discurre por el sector, pudiendo dicho cauce utilizarse para verter las aguas pluviales. Dichas aguas no se mezclarán con las residuales. El conducto que se disponga para su encauzamiento será independiente de las redes de saneamiento que se implanten en la unidad de ejecución, de tal forma que por él únicamente discurran las aguas de escorrentía provenientes de la red de drenaje natural, no admitiéndose el vertido de aguas residuales ni de las de escorrentías recogidas de las superficies urbanizadas, las cuales discurrirán por conducto independiente.

Se deberán tener en cuenta la alta expansividad del substrato, el nivel freático y la susceptibilidad al deslizamiento en ladera, adoptándose cuantas medidas resulten necesarias para garantizar la habitabilidad y la impermeabilidad de la edificaciones (incluido el sótano) y el buen estado de la urbanización.

Para garantizar la impermeabilización y estabilidad de los taludes del sótano se acometerán sistemas efectivos de contención y bien drenados.

Las medidas de contención de los taludes se realizarán antes y durante la obra.

En cuanto a las condiciones particulares de la edificación se estará a lo dispuesto en los estudios geotécnicos que se establecen como preceptivos en la presente ficha y la del Estudio Impacto Ambiental.

Asimismo, respecto a las condiciones particulares de urbanización se tendrá especial cuidado con los movimientos de tierra, estabilidad de taludes y durabilidad de las obras tanto ejecutadas como preexistentes. Se valorará la necesidad de constituir entidades urbanísticas de conservación.

El Plan Parcial delimitará, salvo justificación expresa, las Unidades de Ejecución del sector atendiendo a la propuesta de ordenación y concretará los terrenos correspondientes a los excesos de aprovechamiento que se destinen a los propietarios del Sistema General que se adscribe al sector.

La red de aguas pluviales se debe diseñar de forma que la entrega de las aguas en la zona baja del sector y no afecte al SGED. JL-4.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca.

Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto del pequeño drenaje con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-JL-2

ÁREA DE REPARTO AR-5

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL



TIPO DE ACTUACIÓN
Sector de planeamiento

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
8963,25 m²

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
8.963,25	0,459	4.111,155	4.481,625	4.033,46	448,16	370,47
SISTEMA GENERAL ADSCRITO-(SGAL-JL-1)						
SUP(SGc-2)m ² s	A.Medio UA	A.Urbanístico.M.	Edif.Bruta SG	Defectos A.		
807,71	0,459	370,47	0,00	-370,47		

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP
30	27	0,5	1,00	1,00	30% edif.Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPAMIENTO MÍN.	RESERVA TOTAL
30	896,33	448,16	1.344,49
55	896,33	1.568,57	2.464,89

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

NTE-OA-UAS

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	45
-------------------------------	----

VPP m² 1.344

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-JL-2

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Las cesiones de áreas libres y equipamientos se tendrán que localizar junto al cementerio, tanto el vial como las cesiones se situarán a una distancia mínima de 25 metros.

Se deberán tener en cuenta la alta expansividad del substrato, el nivel freático y el grado de deslizamiento en ladera, adoptándose cuantas medidas resulten necesarias para garantizar la habitabilidad y la impermeabilidad de la edificaciones (incluido el sótano) y el buen estado de la urbanización.

Para garantizar la impermeabilización y estabilidad de los taludes del sótano se acometerán sistemas efectivos de contención y bien drenados. Las medidas de contención de los taludes se realizarán antes y durante la obra. Asimismo, se deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas de escorrentías que provienen de las laderas situadas al este del sector.

Se adscribe al sector urbanizable el Sistema General de Comunicaciones SGC-2, viario de borde que conecta el vial que llega al cementerio con los depósitos de agua.

El Plan Parcial delimitará, salvo justificación expresa, las Unidades de Ejecución del sector atendiendo a la propuesta de ordenación y concretará los terrenos correspondientes a los excesos de aprovechamiento que se destinen a los propietarios del Sistema General que se adscribe al sector.

En cuanto a las condiciones particulares de la edificación se estará a lo dispuesto en los estudios geotécnicos que se establecen como preceptivos en la presente ficha y en la del Estudio Ambiental Estratégico.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

málaga.es DIPUTACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-JL-IND

ÁREA DE REPARTO AR-6

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL



TIPO DE ACTUACIÓN
Sector de planeamiento

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
12.522,45 m²

USO GLOBAL
INDUSTRIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-6

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio IND	A.Urbanístico.M.	A. Objetivo IND	A. Subjetivo IND	10% Cesión A.	Excesos A.
12.522,45	0,515	6.446,59	7.513,47	6.762,12	751,35	1.066,88
SISTEMA GENERAL ADSCRITO-(SGAL-JL-4)						
SUPP(SGAL-JL-4)m ² s	A.Medio UA	A.Urbanístico.M.	Edif.Bruta SG	Defectos A.		
2.072,41	0,515	1.066,88	0,00	-1.066,88		
DENSIDAD nav/ha	Nº NAVES	EDIFICABILIDAD	Coef. Uso			
		0,6	1,00			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	1.252,25	500,90	1.753,14
20	1.252,25	1.252,25	2.504,49
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			76

USOS PORMENORIZADOS

Aquellos especificados en la ordenanza de edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

IND

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR

PÁG. Nº 34

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UR

TÍTULO X

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-JL-IND

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Puesta en carga de suelo industrial de los terrenos localizados en la entrada del núcleo de Jimera de Libar por la carretera MA-8307.

El Plan Parcial pormenorizará la ordenación debiendo respetar los caminos, cauces y la topografía preexistente. Será vinculante el punto de conexión con la glorieta diseñada en la ordenación propuesta. Las áreas libres se localizarán preferentemente en las áreas más cercanas a la modificación de trazado propuesta y a la carretera MA-8307.

Se deberán tener en cuenta la alta expansividad del substrato, el nivel freático y al susceptibilidad al deslizamiento en ladera, adoptándose cuantas medidas resulten necesarias para garantizar la habitabilidad y la impermeabilidad de la edificaciones (incluido el sótano) y el buen estado de la urbanización.

Para garantizar la impermeabilización y estabilidad de los taludes del sótano se acometerán sistemas efectivos de contención y bien drenados. Las medidas de contención de los taludes se realizarán antes y durante la obra.

En cuanto a las condiciones particulares de la edificación se estará a lo dispuesto en los estudios geotécnicos que se establecen como preceptivo en la presente ficha y en la del Estudio Ambiental Estratégico.

Asimismo, respecto a las condiciones particulares de urbanización se tendrá especial cuidado con los movimientos de tierra, estabilidad de taludes y durabilidad de las obras tanto ejecutadas como preexistente. Se valorará la necesidad de constituir entidades urbanísticas de conservación.

El Plan Parcial delimitará, salvo justificación expresa, las Unidades de Ejecución del sector atendiendo a las situaciones propuestas y concretará los terrenos correspondientes a los excesos de aprovechamiento que se destinen a los propietarios del Sistema General de Áreas Libres que se adscribe al sector.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UR

PÁG. Nº 35
TÍTULO X

málaga es DIBUTACIÓN

**FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
NÚCLEO JIMERA DE LÍBAR**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-JL-1

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL

SUPERFICIE

7.114,1 m²

USO INCOMPATIBLE

Industrial

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La sectorización a través del oportuno Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente PGOU. El oportuno Plan de Sectorización, concretará en su caso, las áreas libres y equipamientos junto al cementerio, infraestructuras y servicios cuya obtención y ejecución se considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación.

El Plan de Sectorización contemplará las condiciones de ordenación que desarrolle el planeamiento parcial en base a los siguientes criterios:

- Los usos que se desarrollaran serán el residencial y el turístico. La ordenación para el uso residencial se desarrollará preferentemente en viviendas unifamiliares de media y baja densidad.
- La localización de las viviendas que deban tener algún régimen de protección.
- La estructura viaria deberá garantizar la continuidad y funcionalidad de la trama urbana existente y prevista, de tal modo que se respeten al máximo la red de caminos y topografía preexistente compatible con el modelo propuesto.
- Las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios en relación con los propuestos en el presente PGOU. Asimismo, deberá garantizar la continuidad del soterramiento de la línea eléctrica hasta su conexión con la línea eléctrica aérea existente.
- La integración de los tramos de vías verdes existentes.
- Se valorará la necesidad de constituir entidades urbanísticas de conservación.

Tras el Plan de Sectorización, en el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de urbanización se contemplará el tratamiento del drenaje natural, con especial cuidado de mantener la capacidad de desagüe del arroyo que afecta a este sector. Los conductos que se dispongan para el encauzamiento de las aguas de escorrentías provenientes de la red de drenaje natural serán independientes de las redes de saneamiento, debiéndose proceder a su vertido en la misma red de drenaje natural, manteniendo su topología, ó justificando adecuadamente la modificación de ésta. Para garantizar la impermeabilización y estabilidad de los taludes del sótano se acometerán sistemas efectivos de contención y bien drenados. Las medidas de contención de los taludes se realizarán antes y durante la obra. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca. Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto del pequeño cauce con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-JL-2

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPALSUPERFICIE
33.310,83 m²USO INCOMPATIBLE
Industrial

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La sectorización a través del oportuno Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente PGOU. El oportuno Plan de Sectorización, concretará en su caso, el vial de borde - ya grafado en los Planos de Ordenación- las áreas libres y equipamientos junto al cementerio, infraestructuras y servicios cuya obtención y ejecución se considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación.

El Plan de Sectorización contemplará las condiciones de ordenación que desarrolle el planeamiento parcial en base a los siguientes criterios:

- Los usos que se desarrollaran serán el residencial y el turístico. La ordenación para el uso residencial se desarrollará preferentemente en viviendas unifamiliares de media y baja densidad.
- La localización de las viviendas que deban tener algún régimen de protección.
- La estructura viaria deberá garantizar la continuidad y funcionalidad de la trama urbana existente y prevista, de tal modo que se respeten al máximo la red de caminos y topografía preexistente compatible con el modelo propuesto.
- Las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios en relación con los propuestos en el presente PGOU. Asimismo, deberá garantizar la continuidad del soterramiento de la línea eléctrica hasta su conexión con la línea eléctrica aérea existente.
- La integración de los tramos de vías verdes existentes.
- Se valorará la necesidad de constituir entidades urbanísticas de conservación.

Tras el Plan de Sectorización, en el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de urbanización se contemplará el tratamiento del drenaje natural, con especial cuidado de mantener la capacidad de desagüe del arroyo que afecta a este sector. Los conductos que se dispongan para el encauzamiento de las aguas de escorrentías provenientes de la red de drenaje natural serán independientes de las redes de saneamiento, debiéndose proceder a su vertido en la misma red de drenaje natural, manteniendo su topología, ó justificando adecuadamente la modificación de ésta.

Para garantizar la impermeabilización y estabilidad de contención de los taludes del sótano se acometerán sistemas efectivos de contención y bien drenados. Las medidas de contención de los taludes se realizarán antes y durante la obra. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca.

Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto del pequeño cauce con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UR

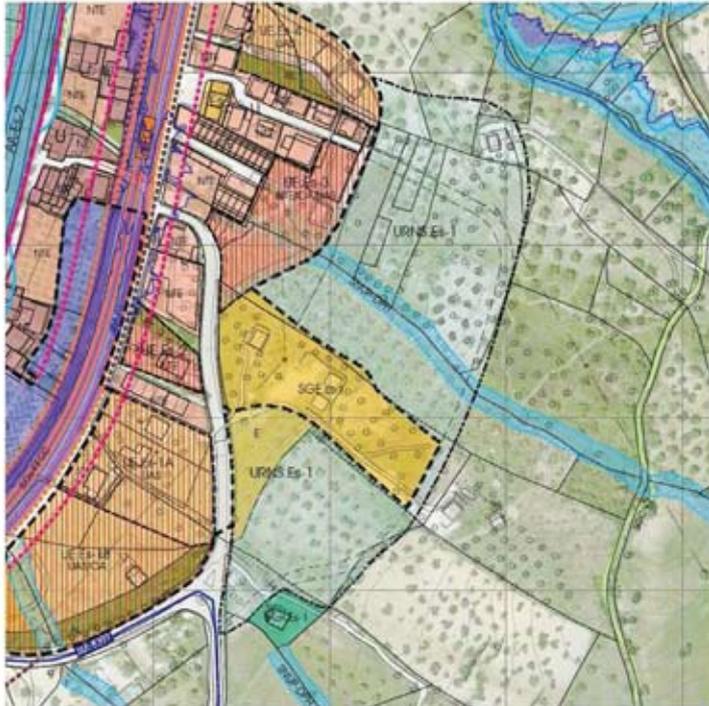
PÁG. Nº 38
TÍTULO X

málaga es DIBUTACIÓN

**FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
NÚCLEO LA ESTACIÓN**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-Es

JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN

SUPERFICIE
25.860,94 m²

USO INCOMPATIBLE
Industrial

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La sectorización a través del oportuno Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente PGOU.

El oportuno Plan de Sectorización, concretará en su caso, el vial de borde, resolverá la conexión con la rotonda (SGc-Es) y con el Depósito de agua (SGI-Es2) - grafiados en los Planos de Ordenación-, localizará los sistemas generales, las infraestructuras y los servicios cuya obtención y ejecución se considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación.

El Plan de Sectorización contemplará las condiciones de ordenación que desarrolle el planeamiento parcial en base a los siguientes criterios:

- Los usos que se desarrollaran serán el residencial y el turístico. La ordenación para el uso residencial se desarrollará preferentemente en viviendas unifamiliares de media y baja densidad.
- La localización de las viviendas que deban tener algún régimen de protección.
- La estructura viaria deberá garantizar la continuidad y funcionalidad de la trama urbana existente y prevista, de tal modo que se respeten al máximo la red de caminos y topografía preexistente compatible con el modelo propuesto.
- Las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios en relación con los propuestos en el presente PGOU. Asimismo, deberá garantizar la continuidad del soterramiento de la línea eléctrica hasta su conexión con la línea eléctrica aérea existente.
- Se valorará la necesidad de constituir entidades urbanísticas de conservación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR

PÁG. Nº 40

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UR

TÍTULO X

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**URNS-Es**

Tras el Plan de Sectorización, en el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de urbanización se contemplará el tratamiento del drenaje natural, con especial cuidado de mantener la capacidad de desagüe del arroyo que afecta a este sector. Los conductos que se dispongan para el encauzamiento de las aguas de escorrentías provenientes de la red de drenaje natural serán independientes de las redes de saneamiento, debiéndose proceder a su vertido en la misma red de drenaje natural, manteniendo su topología, ó justificando adecuadamente la modificación de ésta.

Para garantizar la impermeabilización y estabilidad de los taludes del sótano se acometerán sistemas efectivos de contención y bien drenados. Las medidas de contención de los taludes se realizarán antes y durante la obra. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca.

Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto del pequeño cauce con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.



málaga.es DIPUTACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES

PÁG. Nº 41
TÍTULO X



**FICHAS URBANÍSTICAS
SISTEMAS GENERALES**

NÚCLEO JIMERA DE LÍBAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR

PÁG. Nº 42

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES

TÍTULO X

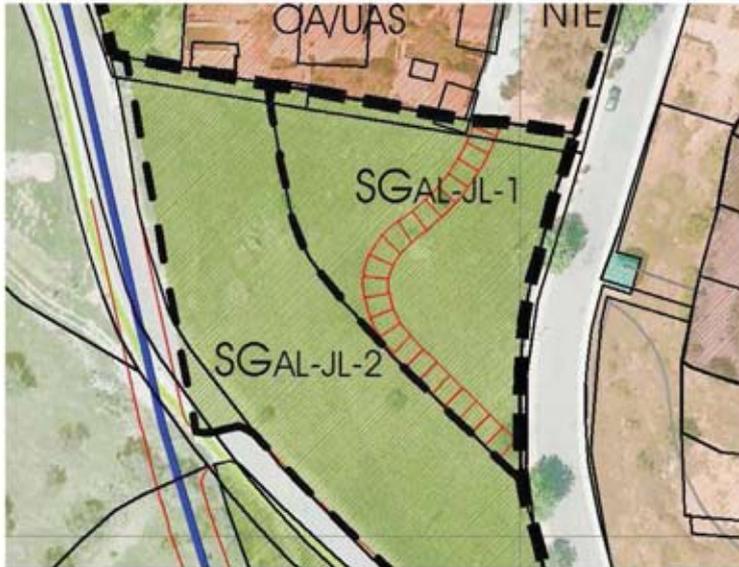
SISTEMAS GENERALES

SGAL-JL-1

ÁREA DE REPARTO AR-4

JIMERA DE LIBAR

NÚCLEO PRINCIPAL



SUPERFICIE

1.707,88 m²

OBTENCIÓN DEL SUELO

Compensación

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN DEL SGAL-JL-1

Proyecto de Obra Ordinario

USOS

Espacio Libre

ÁREA DE REPARTO

AR-4

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de Areas Libres ADSCRITO AL SECTOR Residencial UR-JL-1 (SGAL-JL-1)

Superficie (SGAL) m ² s	A.Medio UA (AR-UR-1) m ² /m ² s	A. Urbanístico Medio m ² /m ² s	Edificabilidad Bruta (m ² /m ² s)	Defecto Aprovechamiento
1.707,88	0,44	752,06	0	-752,06

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de un área libre para el núcleo principal de Jimera de Líbar. Se preverá un vial peatonal que conecte el vial existente de la UE-JL-1 colindante con el vial urbano de la Avda. Fuerzas Armadas.
Respecto a las condiciones particulares de urbanización se tendrá especial cuidado con los movimientos de tierra, estabilidad de taludes y durabilidad de las obras ejecutada.
Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía.
Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

SISTEMAS GENERALES

SGAL-JL-2



JIMERA DE LIBAR NÚCLEO PRINCIPAL

SUPERFICIE
2.640,83 m²

OBTENCIÓN DEL SUELO
Compensación

INICIATIVA
Pública

EJECUCIÓN DEL SGAL-JL-2
Proyecto de Obra Ordinaria

USOS
Espacio Libre

ÁREA DE REPARTO
-

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de Áreas Libres CONDICIÓN DE SECTORIZACIÓN URNS-JL-2

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de un área libre para el núcleo principal de Jimera de Líbar dando continuidad al SG-AI-JL-1. Respecto a las condiciones particulares de urbanización se tendrá especial cuidado con los movimientos de tierra, estabilidad de taludes y durabilidad de las obras ejecutadas. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía. Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

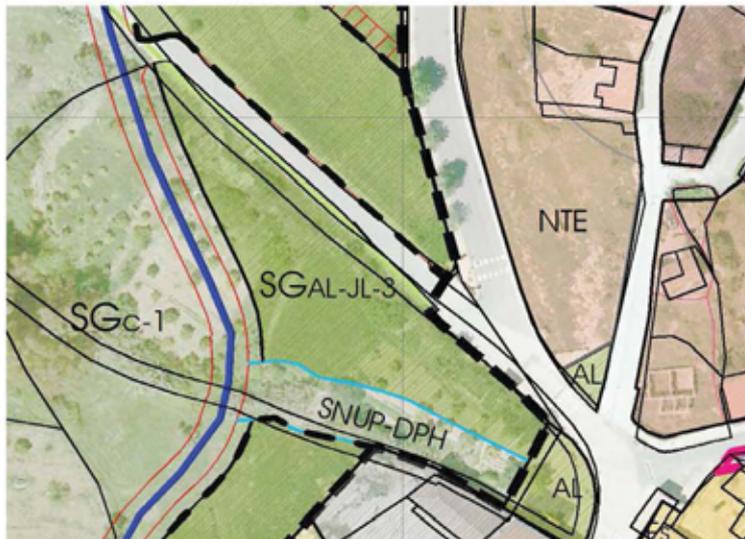
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES

PÁG. Nº 44
TÍTULO X

SISTEMAS GENERALES

SGAL-JL-3

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL



SUPERFICIE

1.987,26 m²

OBTENCIÓN DEL SUELO

Artículo 139 L.O.U.A.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública

EJECUCIÓN DEL SGAL-JL-3

Proyecto de Obra Ordinario

USOS

Espacio Libre

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de Áreas Libres a obtener por el Ayuntamiento

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta sistema general presenta continuidad espacial, funcional y estructural con el SG-AL-JL-4 contiguo, tanto es así que se recomienda un proyecto del espacio conjunto de estos espacios libres con el sistema General de comunicaciones (SG-c-1).

El tratamiento y urbanización consistirá en la restauración paisajística de los taludes que se generen con la actuación SG-c-1, con el fin de minimizar el impacto visual de este vial. Se estudiarán detalladamente las condiciones geotécnicas del entorno, con especial cuidado a los movimientos de ladera, asientos por consolidación y expansividad del sustrato, de forma que la actuación sirva de estabilización a dicho ámbito.

En la ejecución del relleno sobre el arroyo, el conducto que se disponga para su encauzamiento será independiente de las redes de saneamiento que se implanten en la unidad de ejecución, de tal forma que por él únicamente discurran las aguas de escorrentía provenientes de la red de drenaje natural, no admitiéndose el vertido de aguas residuales ni de las de escorrentías recogidas de las superficies urbanizadas, las cuales discurrirán por conducto independiente. Se tendrá especial cuidado en mantener la capacidad de desagüe del arroyo.

Será vinculante la ejecución de los colectores de saneamiento grafiados en el plano de ordenación estructural que se proponen dentro del ámbito.

Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto de los márgenes del arroyo con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

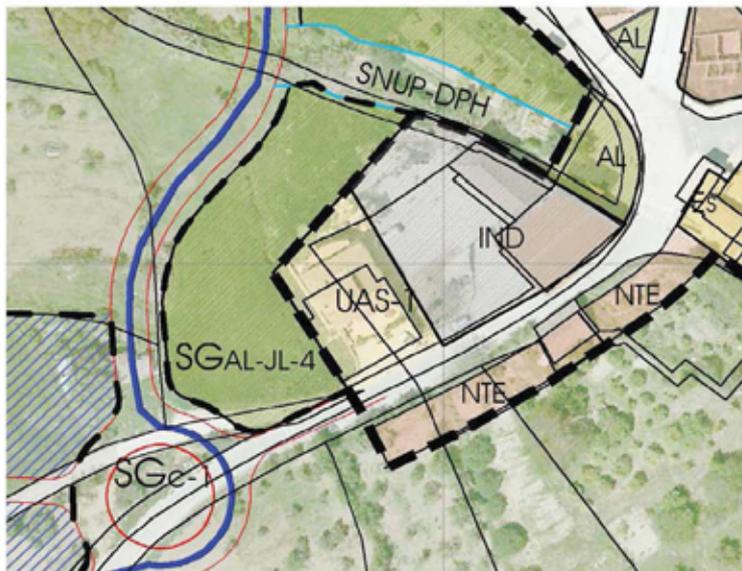
SISTEMAS GENERALES

SGAL-JL-4

ÁREA DE REPARTO AR-6

JIMERA DE LIBAR

NÚCLEO PRINCIPAL



SUPERFICIE

2.072,41 m²

OBTENCIÓN DEL SUELO

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública

EJECUCIÓN DEL SGAL-JL-4

Proyecto de Obra Ordinario

USOS

Espacio Libre

ÁREA DE REPARTO

AR-6

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de Areas Libres ADSCRITO AL SECTOR Industrial UR-JL-IND (SGAL-JL-4)

Superficie (SGAL) m ² s	A.Medio UA (AR-UR) m ² /m ² s	A. Urbanístico Medio m ² /m ² s	Edificabilidad Bruta (m ² /m ² s)	Defecto Aprovechamiento
2.072,41	0,515	1.066,88	0	-1066,88

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta sistema general presenta continuidad espacial, funcional y estructural con el SG-AL-JL-3 contiguo, tanto es así que se recomienda un proyecto del espacio conjunto de estos espacios libres con el sistema General de comunicaciones (SG-c-1).

El tratamiento y urbanización consistirá en la restauración paisajística de los taludes que se generen con la actuación SG-c-1, con el fin de minimizar el impacto visual de este vial.

Se deberán aplicar criterios de integración paisajística en el tratamiento conjunto de los márgenes del arroyo con el medio urbano mediante la preservación del paisaje fluvial, de modo que sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por encontrarse en la zona de policía.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR

PÁG. Nº 46

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES

TÍTULO X

SISTEMAS GENERALES

SGAL-JL-5

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL

SUPERFICIE

1.485,27 m²

OBTENCIÓN DEL SUELO

Condición de sectorización

URNS-JL-1

INICIATIVA DE
PLANEAMIENTO

Pública

EJECUCIÓN DEL SGAL-JL-5

Proyecto de Obra Ordinario

USOS

Espacio Libre

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de áreas libres (SGAL-JL-5)_ CONDICIÓN DE SECTORIZACIÓN URNS-JL-1

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta sistema general de áreas libres se localiza junto al cementerio municipal -SG-E-JL-1.

Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

SISTEMAS GENERALES

SGc-1

JIMERA DE LIBAR

NÚCLEO PRINCIPAL



SUPERFICIE

2.942,63 m²

OBTENCIÓN DEL SUELO

Artículo 139 L.O.U.A.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública

EJECUCIÓN DEL SGc-1

Proyecto de Obra Ordinario

USOS

Infraestructura viaria

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de comunicaciones a obtener por el Ayuntamiento

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Modificación de trazado de la carretera MA-8307 para evitar las dificultades del tráfico de tránsito generadas en el actual trazado. La actuación comprende una glorieta que dará acceso a la UR-JL-IND y al núcleo a través del actual trazado de la carretera que se convertirá en vial urbano.

Este sistema general presenta continuidad espacial, funcional y estructural con los sistemas generales de áreas libres contiguos (SG-AL-JL-3 y SG-AL-JL-4) por lo que se recomienda un proyecto de ejecución conjunto. La definición exacta de la geometría se determinará en el proyecto de ejecución.

Dado que la pendiente de la rasante obligará a elevar esta sensiblemente respecto del terreno natural se propone en una margen asemejar la rasante de los sistemas generales de áreas libres con la del vial evitando de esta manera la formación de un dique sobre el arroyo. En la otra margen se tendrá especial cuidado en el tratamiento del impacto visual de la obra de contención, por lo que se recomienda un muro revegetado.

El vial se diseñará de forma que no afecte al arroyo El Chorro y que tenga capacidad para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno. La estructura que salve el arroyo no podrá asentarse sobre el mismo.

Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca.

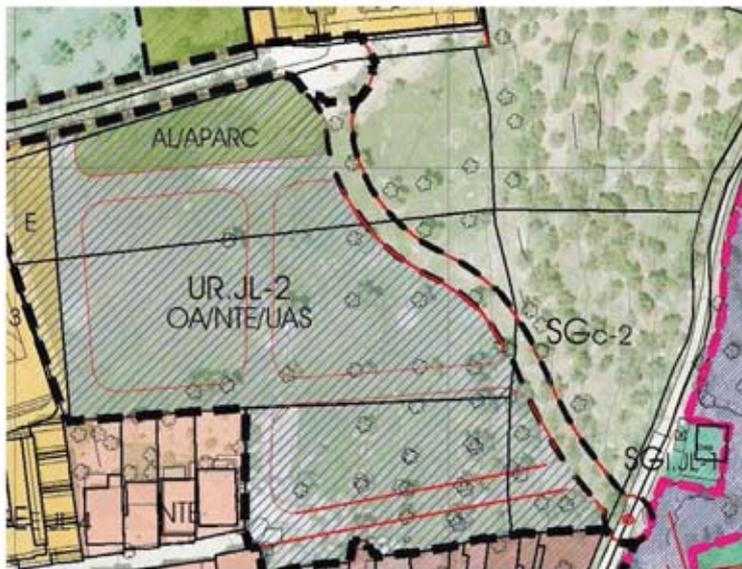
Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

SISTEMAS GENERALES

SGc-2

ÁREA DE REPARTO AR-5

JIMERA DE LIBAR
NÚCLEO PRINCIPAL



SUPERFICIE
807,72 m²

OBTENCIÓN DEL SUELO
Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Pública

EJECUCIÓN DEL SGc-2
Proyecto de Obra Ordinaria

USOS
Infraestructura viaria

ÁREA DE REPARTO
AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de Areas Libres ADSCRITO AL SECTOR Residencial UR-JL-2 (SGc-2)

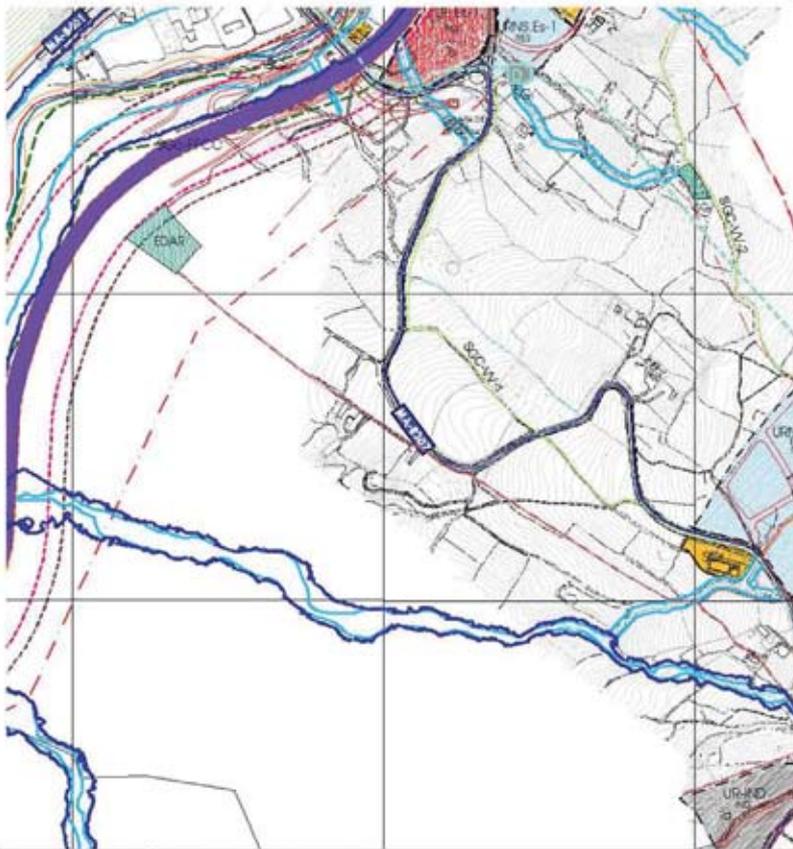
Superficie (SGAL) m ² s	A. Medio UA (AR-UR) m ² /m ² s	A. Urbanístico Medio m ² /m ² s	Edificabilidad Bruta (m ² /m ² s)	Defecto Aprovechamiento
807,72	0,44	358,14	0	-358,14

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta sistema general viario bordea el sector UR-JL-2 y da acceso al depósito de abastecimiento de agua. Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

SISTEMAS GENERALES

SGI-EDAR JIMERA DE LIBAR



OBTENCIÓN DEL SUELO
Artículo 139 L.O.U.A.

EJECUCIÓN DEL SGI-EDAR
Proyecto de Obra Ordinario

USOS
Infraestructuras-Depuradora

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de INFRAESTRUCTURAS (SGI-EDAR)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se propone un sistema general de infraestructuras-depuradora en las parcelas 103 y 105 del polígono 2 del término municipal de Jimera de Líbar.
Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR

PÁG. Nº 50

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES

TÍTULO X

M
málaga es DIBUTACIÓN

**FICHAS URBANÍSTICAS
SISTEMAS GENERALES**

NÚCLEO LA ESTACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JIMERA DE LÍBAR

PÁG. Nº 51

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES

TÍTULO X

SISTEMAS GENERALES

SGE-Es-1

JIMERA DE LIBAR
ESTACIÓN



SUPERFICIE

6.547,02 m²

OBTENCIÓN DEL SUELO

Propiedad Municipal

EJECUCIÓN DEL SGE-Es-1

Proyecto de Obra Ordinaria

USOS

Equipamiento municipal

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de equipamientos ya obtenido por el Ayuntamiento (SGE-Es-1)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se está gestionando un equipamiento municipal en una parcela ya obtenida por el Ayuntamiento. Deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.

ORDENANZAS MUNICIPALES PGOU JIMERA DE LIBAR**ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.- Ámbito de Aplicación**

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras públicas ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en el P.G.O.U.

Artículo 2.- Vinculación

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Artículo 3.- Contenido

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.
2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente sobre accesibilidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.
3. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente el P.G.O.U. asigne unas condiciones de urbanización de inferior categoría.
4. En estos casos, será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas aquí establecidas.

Artículo 4.-El Proyecto de Urbanización. Definición y Documentación

1. Los **proyectos de urbanización** son proyectos de obras que tienen por finalidad, llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines además de otras que pueda prever el instrumento de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

2. Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes **documentos**:

MEMORIA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
PLIEGO DE CONDICIONES
PRESUPUESTOS

A) La **Memoria** recogerá los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ellas las características de las obras, datos previos, método de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés. Igualmente se recogerá el cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud y el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.

Se incluirán los Anexos a la Memoria que se consideren necesarios para la completa definición del proyecto:

- a) Topografía y Replanteo.
- b) Estudio de tráfico
- c) Trazado de los viales
- d) Estudio geotécnico
- e) Estudio de firmes y pavimentos
- f) Abastecimiento de agua y redes de distribución
- g) Eliminación de aguas residuales
- h) Eliminación de aguas pluviales
- i) Cálculos luminotécnicos.
- j) Cálculos eléctricos
- k) Cálculos estructurales.
- l) Servicios afectados.
- m) Desvíos temporales de tráfico
- n) Vertido de residuos urbanos.
- o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.
- p) Estudio de Seguridad y Salud

- q) Plan de Control de calidad
- r) Plazo y programación temporal de las Obras.
- s) Clasificación de Contratistas.

B) La **Documentación Gráfica** deben ser precisos para la correcta definición de las obras y al menos:

- a) Situación y emplazamiento.
- b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m. a escala 1/200.
- c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.
- d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
- e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
- f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.
- g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.
- h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.
- i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos.
- j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.
- k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.
- l) Implantación relativa de todos los servicios.

C) El **Pliego de Condiciones**, aparte de las cláusulas precisas para la regulación contractual, contará al menos con los siguientes documentos:

- a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.
- b) Plazos.
- c) Descripción de las Obras.
- d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

D) El **Presupuesto**: que contendrá las Mediciones, Cuadro de Precios nº 1, Cuadro de Precios nº 2, Presupuestos parciales y un Presupuesto general

Artículo 5.-Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. Con carácter general, los proyectos de urbanización, **se aprobarán** por el municipio por el procedimiento establecido en el apartado 2 del presente artículo, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

2. El procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización será el siguiente:

1º **Aprobación inicial** del proyecto de urbanización por Resolución del señor Alcalde-Presidente, previo informe de las administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo en virtud de lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

En el acuerdo de aprobación inicial podrá contemplarse la posibilidad de que se entiendan definitivamente aprobados los proyectos de urbanización en caso de que no se presenten alegaciones o sugerencias en el plazo de audiencia.

2º Trámite de **audiencia a los interesados**, con citación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito afectado por el proyecto de urbanización, así como a propietarios colindantes afectados por las obras en servicios de su propiedad para que presenten, en su caso, las alegaciones o sugerencias que estimen pertinentes en el plazo de quince días a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación inicial.

Este trámite no será necesario cuando la totalidad de propietarios y afectados hayan presentado el proyecto de tramitación o suscriban su contenido una vez aprobado inicialmente; en cuyo caso, se procederá directamente a la aprobación definitiva del expediente, en su caso.

3º **Aprobación definitiva** por Resolución del señor Alcalde-Presidente, con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, deban producirse fruto de las alegaciones y sugerencias presentadas.

4º **Publicación** del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras de urbanización deberán describirse en la oportuna documentación complementaria del proyecto de urbanización, bien con carácter previo a su ejecución o bien, en caso de que esto último no fuese posible, antes de la recepción de las obras de urbanización y presentarse ante el Ayuntamiento para su aprobación por Resolución del señor Alcalde-Presidente.

Artículo 6.-Recepción de las Obras de Urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

3. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

4. Procedimiento para la recepción.

A.-Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización, que se haya formalizado por los propietarios de la unidad de gestión a favor del Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genera el proceso urbanístico.

B.- Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras, emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

C.- El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir.

D.- Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

E.-Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se formulará informe-propuesta de recepción provisional de las obras, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (o norma que la sustituya), el plazo de garantía, que será de un año.

Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

F.- Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

G.-Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

H. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

I. La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, no exime al promotor de su responsabilidad de responder, por cualquier defecto constructivo por vicios ocultos o por cualquier otra causa, que no se hubiese podido conocer por parte de los facultativos municipales empleando para ello la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

CAPÍTULO 2 RED VIARIA

Artículo 7.- Vías públicas urbanas

1. En el trazado y diseño del viario se atenderá a lo dispuesto en las vigentes Normas Técnicas de accesibilidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

La presente normativa regirá a modo general salvo en los casos en que se deduzca otra cosa, bien en la correspondiente ficha o bien del plano de alineaciones.

1. Se define como vía pública urbana de uso local a aquella que presta servicio de acceso a todas las parcelas y solares, tanto de propiedad pública como privada.

2. Para estas vías, se establece a modo general un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m. no se dispondrán aceras, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. La anchura mínima total (calzada más acerados) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura inferior a 5 metros, garantizando siempre las vigentes Normas Técnicas de accesibilidad.

4. En las vías públicas urbanas con tráfico rodado y peatonal, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 3 m.; El dimensionado de las acera se deberá hacer teniendo en consideración el uso peatonal y la totalidad de elementos que componen la urbanización (ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado público) garantizando el establecimiento de itinerarios peatonales accesibles según la normativa vigente.

5. El radio mínimo del eje de la calle será de 15 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de las calles octogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

6. La pendiente máxima ideal para el tráfico rodado no deberá superar el 10%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%. La pendiente de los itinerarios peatonales accesibles deberá dar cumplimiento a las vigentes Normas Técnicas de accesibilidad.

7. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 5 m
- b) Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m
- c) Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m
- d) Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m
- e) Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m
- f) Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

8. Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras.

9. Si se dispone de una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura entre bordillos de 1 a 2 metros.

10. El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

Artículo 8.- Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales

- 1. Se establece un ancho mínimo de 3 m. tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.
- 2. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.
- 3. Los itinerarios peatonales accesibles deberán cumplir las exigencias recogidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- 4. Las escalinatas deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 9.- Aparcamientos

- 1. No se establecerán líneas de aparcamiento en vías cuya velocidad de proyecto supere los 50 km/h, salvo que se implanten en vías de servicio paralelas a aquellas.
- 2. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LO.U.A. el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

3. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento las dimensiones mínimas de las celdillas serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 m. de ancho por 4,50 m. de largo.
4. En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m² por automóvil y de 80 m² para autocares.
5. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.
6. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.
7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad vigente.
8. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan, mediante plantaciones, mobiliario urbano u otros elementos que garanticen dicha integración.

Artículo 10.- Pavimentación

1. Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos o normativa que la sustituya.
2. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:
 - a) Firme rígido: 20 cm. de base granular y 15 cm. de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm. y 20 cm. respectivamente).
 - b) Firme flexible: 20 cm. de base granular y 15 cm. de macadam asfáltico.
3. En las reservas de aparcamiento y paradas de autobuses no se admitirán pavimentos asfálticos.
4. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m. como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.
5. Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento podrá ser de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

6. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

7. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor

c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

8. No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este P.G.O.U.

Artículo 11.- Vías públicas existentes

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 12.- Recomendaciones de trazado

1. Generalidades

El trazado en planta y alzado de las vías urbanas determina absolutamente la morfología de ciudad y la separación de espacios públicos y privados, además de estructurar y articular las relaciones entre los diversos elementos de la ciudad.

Así pues, los principales aspectos a considerar en el trazado de nuevo viario, serán los de integración y de funcionalidad.

El primer requisito es referente a la integración con la trama urbana existente, de forma que se mantenga la unidad estructural del núcleo, sin fisuras funcionales o estéticas en la solución de continuidad, respetando al máximo posible arbolado, edificaciones u otros hitos del territorio previamente existentes. La integración se procurará igualmente respecto de la topografía y el paisaje, evitando grandes modificaciones de éstos.

El segundo extremo concierne al cumplimiento de unas funciones determinadas dentro del sistema viario -tránsito rodado urbano e interurbano, acceso a las propiedades, aparcamientos, etc.-, y hacerlo de forma fluida y sin provocar interferencias con otras actividades urbanas, de transporte o de cualquier otra índole.

Para la consecución de éste último objetivo se procederá a favorecer la jerarquización viaria, diferenciando morfológicamente y en cuanto a capacidad de tránsito unas vías de otras. El

trazado no sólo deberá reunir características suficientes para el tráfico que debe servir, sino que lo debe condicionar, adecuándolo al uso previsto. En particular se evitarán los trazados rectilíneos y secciones transversales holgadas que induzcan a altas velocidades de circulación de los vehículos en las vías locales.

En vías de carácter interurbano el trazado se ajustará lo dispuesto en la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En general, para vías de nuevo trazado se atenderá, en la medida de lo posible y adaptándolas a la casuística concreta del problema a tratar, a las recomendaciones técnicas expuestas en las siguientes publicaciones o normativas que las sustituyan:

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. MOPTMA, 1995.
- Carreteras Urbanas. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto. Dirección General de Carreteras, 1992.
- Recomendaciones sobre glorietas. Dirección General de Carreteras, 1999.
- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones. Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, 1967.
- Adicionalmente a estas consideraciones de carácter general, se establecen como obligatorios los preceptos a continuación expuestos.

2. Trazado en planta

a) Excepto en aquellos cambios de alineación que se articulen mediante plazas, glorietas, cruces, u otros puntos singulares de trazado, los radios mínimos de los ejes de las curvas de acuerdo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	100	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	45	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	25	30 - 6 - 30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	9	30 - 6 - 30	0,75

b) En intersecciones los radios mínimos de bordillo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	20	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	15	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	8	30 - 6 - 30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	4	30 - 6 - 30	0,75
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	NO	36 - 12 - 36	0,60

Cuando intersecten dos vías de diferente jerarquía, se podrán adoptar curvas de tres centros asimétricas.

3. Trazado en alzado

a) Las pendientes longitudinales de calzada del viario de tránsito rodado se adecuarán a lo indicado en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Máxima recomendable	Máxima ocasional
Arterias y travesías	5%	7%
Vías colectoras	6%	10%
Vías locales	6%	15%
Vías en polígonos industriales	5%	7%

Excepcionalmente podrán excederse los valores anteriores si los condicionantes topográficos impidieran otra solución, lo cual deberá ser adecuadamente justificado.

A partir de pendientes del 12% se emplearán pavimentos antideslizantes.

b) Para el viario peatonal y las aceras del viario mixto, se observarán los siguientes extremos:

- Cuando la pendiente sea mayor del 6% se empleará pavimentación antideslizante.
- Cuando la pendiente media de un determinado tramo supere el 8% o 50 m al 12%, se recurrirá al uso de rampas italianas o sucesión de escaleras y rampas.
- Cuando la pendiente media supere el 25% no se emplearán rampas italianas, quedando como únicas soluciones las basadas en escaleras o sucesión de escaleras y rampas.

c) No obstante lo anterior, deberá existir al menos un itinerario de acceso a cada edificación accesible según los criterios de la legislación sobre accesibilidad vigente.

4. Sección transversal

La sección transversal de cualquier viario de nueva implantación se diseñará adecuando las dimensiones de los elementos que la conforman a las dadas en la siguiente tabla:

Tipo de vía		Ancho mínimo de vía	Ancho mínimo de carril	Ancho máximo de carril	Ancho mínimo de acera
Arterias y travesías		10,00 m	3,50 m	3,60 m	1,80 m
Vías colectoras		9,60 m	3,30 m	3,50 m	1,80 m
Vías locales con tráfico rodado	Con diferenciación peatón-vehículo	6,00 m	3,00 m	3,25 m	1,80 m
	Sin diferenciación	5,00 m	-	-	-
Vías locales peatonales		3,00 m	-	-	1,80 m
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales		10,00 m	3,50 m	3,75 m	1,80 m

a) En general no se dispondrán arcenes salvo en vías de carácter marcadamente interurbano, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 1 m.

b) El drenaje de la calzada se efectuará evacuando el agua mediante la disposición de pendientes transversales desde el eje hacia los márgenes (bombeo) de hasta un 2%. En general no se adoptarán peraltes de ningún tipo, salvo en vías donde se permita el desarrollo de altas velocidades. En vías sin diferenciación entre aceras y calzadas, se establecerá el drenaje de los márgenes hacia el eje.

c) El gálibo mínimo a respetar en vías sin restricciones a la circulación será de 4,50 m. Cuando en viario existente no pueda respetarse este extremo por condicionantes insalvables, se restringirá la altura máxima de los vehículos que puedan acceder a él mediante la señalización apropiada.

5. Aceras

1. En vías de velocidad de proyecto superior a 50 km/h, la separación entre aceras y calzadas será completa, materializándose mediante elementos físicos de separación tales como franjas verdes, vallado, etc.

6. Firmes y pavimentos

a) El dimensionado de las capas de firme de las vías urbanas se efectuará según la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (O.C. 1/99), recomendándose el empleo de la aplicación ICAFIR o normativa que la sustituya. No será preceptivo lo anterior para vías con pavimento de adoquín.

Las categorías de tráfico a considerar en cada caso para el dimensionado serán como mínimo:

Tipo de vía	Categoría de tráfico mínima
Arterias y travesías	T3A
Vías colectoras	T3B
Vías locales	T4B
Vías principales y accesos a polígonos industriales	T1
Vías secundarias en polígonos industriales	T2A

Se observarán las especificaciones técnicas acerca de los materiales y modo de ejecución recogidas el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras (PG-3) o normativa que la sustituya.

En arterias y travesías la capa de rodadura estará constituida por una mezcla bituminosa drenante.

b) Para el dimensionado de la capa de firme en las franjas de aparcamiento se podrá considerar una categoría de tráfico T4B.

c) Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

d) Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.
- Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.
- En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

e) Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneos respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, lisura, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se aconseja utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflexivas resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público, al objeto de lograr la máxima luminancia y uniformidad a igualdad de iluminancia consiguiéndose, por tanto, una mayor separación entre puntos de luz. Es decir, se procurará un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible, y cuyo factor especular S1 sea bajo.

7. Otros aspectos

a) En medianas con un ancho mayor de 1,50 m, se dispondrán plantaciones (setos y/o arbolado), bordillos infranqueables, bolardos o cualquier otro método que impida el estacionamiento sobre ella.

b) Las tapas de registro dispuestas en viario público tendrán conformidad a la norma UNE-EN-124.

c) Al objeto de evitar ruidos e incomodidades al usuario, las tapas de las arquetas o pozos de registro de las infraestructuras urbanas situadas en la calzada del viario, se ubicarán fuera de

las bandas de rodadura de los vehículos al transitar por los carriles (en eje de vía si ésta es de carril único o eje de uno de los carriles si existe más de uno).

d) Cuando se proceda a la apertura de zanjas en firmes existentes, se evitará la ortogonalidad de su directriz respecto del eje de la vía, trazándose de forma oblicua a la trayectoria de circulación de los vehículos con un ángulo de esviaje mínimo de 30º. Igualmente se observará, la anterior prescripción en el trazado de las juntas de firmes, y, si es posible, también en las juntas entre pavimentos de distinto material.

CAPÍTULO 3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 13.- Captación y Dotaciones

1. Los proyectos de urbanización definirán la infraestructura de abastecimiento de agua necesaria para cubrir las demandas en su ámbito de actuación, pudiendo extenderse más allá de éste para conectar la red proyectada con la red principal.
2. En el dimensionado y cálculo de la red proyectada se modelizará adecuadamente la red resultante de forma que queden considerados los efectos y repercusiones de la adición de la nueva red al funcionamiento de la existente.
3. Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, así como sus elementos puntuales, se ubicarán en viales de dominio público. Se admitirá que ocasionalmente, por razones fundadas, lo hagan en zonas verdes públicas, siempre que no altere ni afecte a la funcionalidad o excluyan o limiten el uso público. Excepcionalmente, si no hubiera posibilidad técnica alguna, podrán establecerse en suelo privado libre de edificación. Únicamente se permitirá su ubicación bajo edificación si el tramo de red afectado fuera instalado en galería de servicios u otra forma que permita su explotación, reparación, sustitución o ampliación sin afectar la edificación existente.
4. La instalación, materiales, control y pruebas de la ejecución de las redes de abastecimiento y distribución se acomodarán a lo dispuesto en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas.

Artículo 14.- Captación y Dotaciones

1. En los proyectos de urbanización en los que se incluyan obras de captación así como en cualquier clase de actuación urbanística se justificará que la dotación de agua sea suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad en la zona de abastecimiento.
2. Se dimensionarán las obras de captación y las infraestructuras de transporte en alta (bombas, conducciones, etc) para el caudal correspondiente a las siguientes dotaciones:
 - 250 l/hab-día para consumos urbanos.
 - 0,55 l/s-ha para los industriales.

No obstante resulta recomendable un estudio pormenorizado de las necesidades de agua para los usos industriales en función del tamaño y tipo de industria que, bien se tuviera conocimiento, bien se estima pudieran instalarse en el polígono.

Sobre éstas estimaciones de consumo, para obtener los caudales de diseño se aplicará un coeficiente de punta (horario y diario) igual a 3 si se efectúa un cálculo en régimen permanente o una distribución de consumo en 8 h si se efectúa una simulación temporal. Se tendrán igualmente en cuenta las posibles puntas estacionales en la demanda.

3. En cuanto a los parámetros de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o normativa que lo sustituya.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos previstos en el sistema de abastecimiento.

Se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Artículo 15.- Almacenamiento

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores residenciales o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la suma de:

- El volumen de regulación necesario en función del régimen de alimentación del depósito y la curva de demanda previstos. Como mínimo será un volumen equivalente a la demanda prevista para el día de máximo consumo.
- El volumen para averías. Como mínimo un 25% del consumo medio diario.
- La reserva de incendios abajo establecida.

2. En los suelos con uso turístico exclusivo, se dispondrá un almacenamiento propio que cumpla los requisitos que exigidos en el Decreto 14/1990, de 30 de Enero, sobre requisitos mínimos de infraestructuras de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos o normativa que lo sustituya. En establecimientos hoteleros regirá el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros. o normativa que lo sustituya Para la determinación de estas capacidades se considerarán las demandas correspondientes a las dotaciones establecidas en el apartado anterior.

3. Se preverá un volumen de reserva para incendios de 120 m³ por cada núcleo o subred de abastecimiento independiente.

Artículo 16.- Redes de distribución

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, buscando que el agua pueda llegar a cualquier punto por, cuando menos, dos caminos distintos.

Se evitarán aquellos elementos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad de que las redes de abastecimiento de agua internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas y urbanizables, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y en los caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la sobresaturación de las redes.

3. Se dispondrán un número de válvulas de corte suficiente para minimizar el número de viviendas que queden sin servicio ante un eventual corte por avería, reparaciones, mantenimiento o ampliación de los elementos de la red. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. Las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. Se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

4. La traza de los ramales discurrirá en planta preferiblemente por la acera, a una distancia mínima aconsejable de fachada de 1 m. Las distancias mínimas horizontales a otros servicios será de 0,75 m a conducciones de saneamiento y 0,5 m a las demás. En alzado, la profundidad de enterramiento mínima será de 1 m bajo calzada y 0,75 m bajo aceras. La distancia vertical mínima a otras conducciones será de 0,50 m.

5. La presión de servicio estará comprendida entre 200 y 600 kPa (20 a 60 metros de columna de agua). Para conseguir el cumplimiento del anterior precepto se utilizarán válvulas reductoras de presión, no admitiéndose el empleo de válvulas de regulación o corte para la consecución de tal objetivo. Se dimensionará la red para que la cota piezométrica supere como mínimo en 15 metros la altura máxima de las edificaciones previstas (presión residual de 150 kPa). Si esto último no fuera posible, el proyecto de urbanización podrá determinar la necesidad de disponer grupos de presión en las edificaciones.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm.

Las velocidades máximas admisibles serán de 1 m/s para diámetros iguales o inferiores a 150 mm y 1,5 m/s para los superiores. Se podrán superar éstas velocidades en diámetros mayores de 500 mm.

Los materiales de tubería a emplear serán hormigón armado o pretensado, fundición dúctil o polietileno de alta densidad. Se proscriben el empleo de tuberías de fibrocemento o PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías y arquetas proyectadas.

7. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se ejecutarán los ramales y llaves antes de la colocación del pavimento o acerado.

En los cambios de dirección de las conducciones, válvulas o cualquier otro elemento que ocasionen empujes mecánicos, se dispondrán los anclajes necesarios para que tales esfuerzos no sean transmitidos a la propia conducción.

En todos los accesorios intercalados en la conducción, se dispondrán carretes telescópicos que faciliten su desmontaje.

8. A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 metros, que estarán conectadas a la red de distribución secundaria.

9. Se dispondrán hidrantes contra incendios bajo rasante conforme a UNE 23.407:1990, cuya instalación cumplirá lo establecido en el R.D. 1942/1993 de 5 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya.

Estos se colocarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033-1:198 o normativa que la sustituya 1, y situados una distancia entre ellos no superior a 200 m medidos por espacios públicos. Independientemente de lo anterior cada uno abastecerá una superficie no mayor de 4 ha.

El diseño y dimensionado de la red deberá ser tal que permita que los hidrantes sean capaces de aportar un caudal de agua de 120 m³ en dos horas (16 l/s) con una presión mínima de 100 kPa (10 m.c.a.). Este caudal deberá poder conseguirse en cualesquiera dos hidrantes simultáneamente.

10. Las condiciones de las redes de agua contra incendios de cada edificación vendrán determinadas por la aplicación de la normativa vigente.

Artículo 17.- Ejecución de las obras

1. Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura mínima de 10 cm, y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria.. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las aguas residuales.

2. Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m. ni mayor de 1,00 m.

3. Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

4. Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

CAPÍTULO 4 SANEAMIENTO

Artículo 18.- Redes de alcantarillado

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm. (30 cm. en sistemas unitarios).

Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Se adoptará preferentemente un sistema separativo de saneamiento. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

2. Las tuberías podrán ser de hormigón armado o pretensado, gres, PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías, pozos y demás elementos enterrados que se proyecten.

3. Los parámetros de funcionamiento de la red en cualquier situación considerada estarán comprendidos entre los siguientes valores:

Velocidad	mínima	0,60 m/s
	máxima residuales	3,00 m/s
	máxima a caudal máximo	5,00 m/s
Calado	mínimo	20,0 %
	máximo	80,0 %
Profundidad de enterramiento (sobre clave)	mínima	1,50 m
	máxima	6,00 m

4. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

5. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 40 m.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, de diámetro mayor a 600 mm. Estarán dotadas de junta de elastómero que evite los ruidos, rótula de apertura y dispositivo de acerrojado. Quedarán perfectamente niveladas con el pavimento de la calzada o acera en la que se dispongan.

6. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

7. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas, acometiendo preferentemente en los pozos de registro.

8. El recubrimiento mínimo de la red será de 1,20 metros, adoptándose medidas de protección en el caso de que no sea posible.

Artículo 19.- Evacuación de aguas pluviales

1. La red de aguas pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo las áreas libres de uso y dominio público.

2. La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más las que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

3. Para la propia zona a urbanizar, el procedimiento de cálculo respetará los siguientes parámetros:

- Período de retorno de 50 años.
- Coeficientes de escorrentía:
 - Viales y aparcamientos: 0,8
 - Areas libres no pavimentadas: 0,2
 - Parcelas edificables: 0,5 x (tanto por uno de ocupación + 1)

4. Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 ó c-250.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m. de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada, así como en los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5%, cada absorbedor será doble.

5. Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo o directamente a cauce público. En todo caso, el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

6. Los imbornales con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 300 m² de viario.

Artículo 20.- Evacuación de aguas residuales

1. El trazado en planta de las redes de alcantarillado deberá discurrir necesariamente por suelo de uso público, y en caso contrario se establecerá documentalmente la servidumbre correspondiente.

Dicho trazado se ubicará bajo el eje de alguno de los carriles de los viales, de forma que las tapas de los pozos de registro queden fuera de las huellas de rodadura de los vehículos, al objeto de evitar ruidos e incomodidades al tráfico rodado por discontinuidades en la superficie.

2. Será obligatorio en viales cuyo ancho supere los 15 m, disponer doble tubería.

3. El dimensionamiento de las redes de saneamiento se efectuará para que el régimen hidráulico en las situaciones de caudal máximo y caudal mínimo se encuentre dentro de los parámetros establecidos. Se tendrá en cuenta la necesidad de evacuar los caudales acumulados por áreas conexas aguas arriba de la red.

El máximo caudal de aguas negras se estimará con igual dotación que la considerada para abastecimiento, afectando el caudal resultante de un coeficiente de punta como mínimo igual a 2,25. Para la determinación del caudal mínimo se utilizará un coeficiente de punta máximo de 0,33.

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg), las cuales se colocarán en las cabeceras de los ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

4. En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos de una arqueta por cada parcela. Esta arqueta será fácilmente inspeccionable y tendrá la tapa de fundición.

Artículo 21.- Vertido y depuración

1. La calidad de los efluentes vertidos a la red de saneamiento será tal que no provoque problemas tanto en su recorrido por las conducciones de dicha red como en la Estación Depuradora de Aguas Residuales o en la calidad del efluente vertido por ésta.

En particular no se permitirán vertidos que contengan sustancias contaminantes que provoquen un malfuncionamiento en la E.D.A.R. o no sean eliminables por los procesos convencionales establecidos en la E.D.A.R. y que pasarían directamente al efluente de ésta.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. Las actuaciones urbanísticas o edificaciones aisladas en suelos urbanizables o no que no tuvieran posibilidad de verter las aguas residuales que generen al sistema municipal de alcantarillado, deberán efectuar una depuración autónoma de forma que el efluente reúna los requisitos de calidad legalmente establecidos para su vertido. Dicha depuración constará como mínimo de una decantación primaria y un tratamiento secundario

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso, la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

Artículo 22.- Vertido de aguas depuradas urbanas

1. Deberá solicitarse de la Confederación Hidrográfica autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento

establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico o normativa que los sustituya con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico o normativa que la sustituya.

* pH entre 5,5 y 9,5

* SS 80 mg/l

* D.B.O.5 40 mg/l

* D.Q.O. 160 mg/l

Artículo 23.- Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 5 ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 24.- Redes eléctricas y centros de transformación

1. Las líneas de transporte de energía eléctrica en alta tensión se acogerán a lo prescrito en el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, aprobado por RD 223/2008 de 15 Feb. (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09) o normativa que lo sustituya. Los centros de transformación proyectados se ajustarán a lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT, aprobadas por Orden de 6 de julio de 1984 o normativa que lo sustituya.

2. Las acometidas, redes de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y demás instalaciones eléctricas cumplirán lo determinado en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa en Andalucía, aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2.005, de la Dirección general de Industria, Energía y Minas o normativa que lo sustituya.

3. Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público que discurran por suelos urbanos y urbanizables serán subterráneas.

No obstante, se permitirán trazados aéreos de líneas de baja tensión cuando para su soterramiento fuera necesaria la destrucción de elementos del patrimonio histórico.

4. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.
5. A efectos de dimensionamiento de las redes, se atenderá a lo dispuesto en la "Instrucción de 14 de octubre de 2004, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial" o normativa que la sustituya. La dotación eléctrica por parcela se efectuará conforme a la ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros en baja tensión, del Reglamento electrotécnico para baja tensión o normativa que lo sustituya.
6. La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual podrá fijar, adicionalmente a las recogidas por la legislación vigente, condiciones técnicas particulares de diseño y ejecución de obras e instalaciones.

CAPÍTULO 6 ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 25.- Aspectos generales

1. En la implantación del alumbrado urbano se atenderá tanto a los objetivos luminotécnicos como a su protagonismo en la configuración del ambiente urbano, adecuando su estética y escala a los rasgos propios del ambiente en el que deba integrarse.
2. En aquellos casos particulares en que, por la iluminación de zonas o elementos singulares del patrimonio, las exigencias de temperatura de color, índice de rendimiento de color o cualquier otro parámetro luminotécnico debidamente justificado, desaconsejen o impidan la aplicación de los siguientes preceptos, se aceptarán condiciones distintas de las expresadas, tendiendo en la medida de lo posible a maximizar el rendimiento energético y minimizar la contaminación lumínica.
3. Las condiciones técnicas a contemplar en el diseño, proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público serán las recogidas en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 así como en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en particular en su ITC-BT-9 Instalaciones de alumbrado exterior, sin perjuicio de posteriores modificaciones normativas. No obstante, dado que el objeto del citado reglamento no es establecer valores mínimos para los niveles de iluminación, se recogen a continuación regulación para las situaciones más comunes y otras situaciones no contempladas en él.
4. Igualmente se contemplará lo establecido en el Decreto 357/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética o disposición que lo sustituya.

Artículo 26.- Niveles de Iluminación

1. Los requerimientos luminotécnicos que deberá cumplir el sistema de alumbrado público serán acordes a lo indicado en la instrucción técnica complementaria "EA-02 Niveles de Iluminación". Igualmente, aunque con carácter de recomendación, se podrá recurrir a la publicación CIE-115 de 1.995 o normas que las sustituyan.

2. Para calzadas de tráfico rodado las clases de alumbrado a disponer son:

Clases de vías	Clase de alumbrado
Arteria y travesías	ME2
Vías colectoras	ME4
Vías locales	ME5

Se podrán adoptar, justificadamente, otras clases de alumbrado que se adecuen mejor a las características de las zonas a iluminar, siguiendo los principios de la mencionada CIE-115.

Los niveles luminotécnicos para las clases de alumbrado ME vienen dados por:

Clase de alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento perturbador	Iluminación de alrededores
	Luminancia media L_m [cd/m ²]	Uniformidad global U_0	Uniformidad longitudinal U_l	Incremento umbral TI [%]	Relación entorno SR [lux]
ME1	2,00	0,4	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,4	0,70	10	0,50
ME3	1,00	0,4	0,50	10	0,50
ME4	0,75	0,4	0,40	15	0,50
ME5	0,50	0,4	0,35	15	0,50

Los niveles de L_m , U_0 , U_l y SR corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. Los de TI corresponden a valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

No podrán superarse los valores dados en un factor superior a 1,50.

3. Para la iluminación de áreas singulares del viario rodado (enlaces e intersecciones, glorietas, zonas de reducción del número de carriles o disminución del ancho de la calzada, curvas y viales sinuosos en pendiente, zonas de incorporación de nuevos carriles, pasos subterráneos, etc.) se aplicará preferentemente el criterio de luminancia expuesto para las clases de alumbrado ME. Se considerará en éste caso un alumbrado cuya clase sea un grado superior al mayor de los correspondientes a las vías que tomen parte en el punto singular.

Si no fuera posible la aplicación del anterior criterio, se emplearía el de iluminancia, diseñando el alumbrado para una clase de iluminación CE del mismo grado que el más alto de los grados ME de las vías relacionadas, excepto en las situaciones expuestas en la siguiente tabla:

Área singular	Iluminancia según clase de iluminación
Pasos subterráneos	CE(N) = ME(N)
Uniones, intersecciones, enlaces, rampas, nudos y zonas con ancho de carril restringido	CE(N) = ME(N-1)
Pasos a nivel de ferrocarril Simple Complejo	CE(N) = ME(N) CE(N) = ME(N-1)
Glorietas o plazas sin señalizar Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE2 CE3
Zonas de embotellamiento donde se forman colas de vehículos Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE3 CE5
Zonas de aparcamiento	CE4

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

Los niveles luminotécnicos correspondientes a las clases de iluminación CE vienen definidos por los siguientes parámetros:

Clase de iluminación	Iluminancia media E_m [lux]	Uniformidad media U_m
CE0	50	0,40
CE1	30	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

4. En vías y zonas peatonales, el alumbrado a disponer será el determinado en la siguiente tabla:

Tipo de vía peatonal	Clase de alumbrado
Vías de alto prestigio urbano	P1
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	P2
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	P3
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes	P4
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P5
Uso nocturno muy reducido por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P6
Vías donde solamente se requiere el guiado visual proporcionado por la luz directa de las luminarias	P7

Las clases P5, P6 y P7 corresponden a instalaciones donde el riesgo de delito no es significativo.

Los niveles luminotécnicos requeridos para cada clase de iluminación P, quedan definidos por los siguientes parámetros:

Clase de alumbrado	Iluminancia horizontal (en toda la superficie utilizada)	
	Iluminancia media E_m [lux]	Iluminancia mínima E_{min} [lux]
P1	20	7,5
P2	10	3
P3	7,5	1,5
P4	5	1
P5	3	0,6
P6	1,5	0,2
P7	No aplicable	No aplicable

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

5. Se dispondrán dispositivos de apagado o, preferiblemente, de reducción de flujo, de forma que a partir de las 12 de la noche el nivel de luminancia baje un grado, manteniendo los parámetros de uniformidad y control del deslumbramiento.

En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2.000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 27.- Equipos auxiliares

1. Los cuadros de alumbrado deberán incorporar, además de los elementos propios de mando y protección, equipos de medida electrónicos, comunicaciones integradas incluso antenas, sistemas de ahorro energético basados en estabilizadores-reductores de tensión en cabecera de línea y terminales inteligentes para el mando y control centralizado capaces de actuar según su propia programación de forma autónoma y que puedan integrarse con facilidad en una Red Centralizada de Telegestión.
2. Se emplearán preferentemente balastos electrónicos que permitan la regulación del nivel luminoso.

Artículo 28.- Soportes y báculos

1. En la instalación de báculos sobre aceras, se tendrá especial cuidado en respetar las condiciones de accesibilidad establecidas en la legislación vigente en la materia.
2. Cuando el ancho de acera sea inferior a 1,50 m y la altura de las fachadas sea suficiente, se preferirá la instalación de las luminarias sobre brazo mural, aún a costa del aumento del número de puntos.
3. Se incluirá en la documentación justificación del cálculo mecánico de la cimentación de los báculos y columnas, así como de los anclajes de éstos y de los brazos murales.

Artículo 29.- Luminarias

1. El tipo de luminaria y su colocación serán tales que el FHSinst (flujo hemisférico superior instalado) sea menor del 0% en zonas de interés natural y no supere el 5% en el resto. Para ello estarán dotadas de reflector óptico para orientar el flujo adecuadamente. El cierre será preferiblemente de vidrio plano.
2. Las instalaciones de iluminación mediante proyectores, cuando éstos no se sitúen en la vertical de la zona a iluminar, evitarán su instalación inclinada mediante el uso de proyectores asimétricos. Se evitará igualmente su instalación de forma que el apuntamiento forme un ángulo superior a 70º.
3. Los factores de depreciación empleados serán los recogidos de la publicación CIE 92 – 1.992 “Guía para iluminación de áreas urbanas”:

Intervalos de limpieza [meses]	Grado de protección del alojamiento de la lámpara					
	IP-23			IP-54		
	Grado de contaminación					
	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)
6	0,61	0,69	0,96	0,91	0,92	0,96
12	0,53	0,62	0,94	0,86	0,88	0,94
18	0,48	0,58	0,92	0,83	0,85	0,92
24	0,45	0,56	0,91	0,81	0,83	0,91
36	0,42	0,53	0,90	0,79	0,82	0,90

(1) La contaminación alta se produce en el centro de grandes áreas urbanas y en zonas altamente industrializadas.

(2) La contaminación media se produce en zonas semi-urbanas, residenciales y poco industrializadas.

(3) La contaminación baja se produce en zonas rurales.

Por ello, para mejorar el factor de depreciación, se emplearán luminarias con un grado de protección de la óptica mínimo IP-54.

El grado de protección del equipo mínimo será IP-54.

Artículo 30.- Lámparas

1. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en esta materia, el tipo de lámpara preferente será el de vapor de sodio de alta presión, o cualquier otra que cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Eficacia luminosa mayor de 100 lm/W.
- Vida útil mínima de 10.000 h.
- Posibilidad de regulación del nivel luminoso.
- Poca sensibilidad de la respuesta cromática ante la reducción de potencia de funcionamiento.
- Libre de parpadeos y efectos estroboscópicos.
- Baja radiación ultravioleta.
- En ningún caso se emplearán lámparas de incandescencia.

CAPÍTULO 7 REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Artículo 31.- Características generales

1. Debido a la inexistencia de legislación específica en la materia, excepto la referida a infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones; para determinar las características constructivas de las instalaciones y el material empleado en las mismas deberán utilizarse como referencia las normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 referente a telecomunicaciones de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) o disposiciones que las sustituyan.

2. Para garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, en el diseño de las infraestructuras tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el municipio

CAPÍTULO 8 RESIDUOS URBANOS

Artículo 32.- Residuos urbanos

1. Se preverán en los proyectos de urbanización los espacios necesarios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos. Tales espacios deberán ser adecuados al sistema de recogida existente, tanto para albergar el número y tipo de los contenedores previstos en cada punto, como para permitir el fácil acceso de los vehículos de recogida.
2. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán a vertedero controlado.
3. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.
4. Queda prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

ORDENANZA MUNICIPAL DE AHORRO DE AGUA

PREÁMBULO

La protección del medio ambiente es un valor social que debe fomentarse desde las Administraciones Públicas. Esta protección es de prestación obligatoria en poblaciones de más de 50.000 habitantes, en aplicación del Artículo 26.1.d de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Dentro del marco de la protección del medio ambiente se inserta el ahorro de agua. La demanda creciente de agua en el contexto mundial está ligada al aumento del número de habitantes, hecho que implica la sobreexplotación de los recursos y el consiguiente daño para el medio ambiente.

Dar una utilización racional al agua equivale a ahorrar. Para cada actividad que requiere consumo de agua se ha de destinar aquella con una calidad y características que se correspondan con el uso que se les va a dar.

Por todo ello, con el fin de velar por el uso racional del agua, como bien escaso que es, debe establecerse una base normativa que permita el ahorro y el uso correcto de este recurso.

Por eso, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y demás Normativa de rango superior aplicable, en la presente ordenanza se regula la incorporación de dispositivos ahorradores de agua a los edificios y construcciones con el objeto de reducir el consumo y evitar el despilfarro.

Debe entenderse una diferenciación del agua en función de su idoneidad para el consumo humano con aquella otra que puede tener usos que no requieran emplear agua de aquellas características (como la destinada al riego de parques y jardines, a la limpieza, o la propia para llenar las cisternas de los inodoros, entre otros). Por otra parte, el objetivo de proteger el medio ambiente no puede ir en detrimento de la salud de las personas y por este motivo, bajo ningún concepto puede admitirse que esta agua no potable comporte un riesgo o un peligro para la salud de las personas ni una afección para el medio ambiente.

Con estos objetivos, la presente normativa deberá ser aplicada sobre la base de la evolución de la técnica, empleando la mejor tecnología disponible en cada momento y los materiales menos nocivos para el medio ambiente.

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto

El objeto de esta ordenanza es regular la incorporación y la utilización de sistemas de ahorro de agua, así como la adecuación de la calidad del agua al uso en edificios, otras construcciones y actividades, y determinar los casos y circunstancias en los que será obligatoria.

Artículo 2.- Definiciones

A efectos de esta ordenanza deberá entenderse por:

- **Sistemas de ahorro de agua:** Todos aquellos aparatos, dispositivos, mecanismos o instalaciones que tengan por objeto o cumplan su cometido con una efectiva reducción del consumo de agua respecto de las soluciones convencionales o bien permitan una reutilización de aquella en el mismo o diferente uso o proceso.
- **Sistemas de captación de agua de lluvia:** Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la recogida y el almacenamiento del agua procedente de la lluvia.
- **Sistemas de agua sobrante en las piscinas:** Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la captación y el almacenamiento del agua procedente de la renovación del agua de las piscinas.
- **Aireadores:** Economizadores para grifos y duchas que reduzcan el caudal introduciendo aire en el flujo de agua.
- **Reductores de caudal:** Limitadores de caudal que permiten reducir el volumen de agua suministrado para grifos o duchas.
- **Sistemas de aguas grises:** Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objetivo la captación y acondicionamiento de aguas ya utilizadas a excepción de las

que tengan grasas o contenidos fecales para su reutilización en otros usos no potables, tales como el llenado de las cisternas de los inodoros.

Artículo 3 .- **Ámbito de aplicación**

La presente ordenanza será de aplicación a:

- a. Todos los tipos de edificaciones y construcciones de nueva planta, así como los sometidos a rehabilitación y/o reforma integral o sean objeto de cambio de uso de la totalidad o parte, y cualquiera que sea su titularidad, incluso los edificios independientes que formen parte de instalaciones complejas con las excepciones que se detallan en el texto.
- b. En el resto de edificaciones o construcciones existentes se aplicará esta ordenanza con el alcance reducido que a continuación se expone.

Artículo 4.- **Implantación de los sistemas de ahorro**

Los sistemas de ahorro de agua a implantar en cada caso serán los siguientes:

1. Los dispositivos para la reducción del consumo de agua contemplados en la Sección 1ª. del Capítulo IV de la presente ordenanza se instalarán:

- En viviendas unifamiliares y plurifamiliares de nueva planta o en aquellas sometidas a rehabilitación y/o reforma integral o que sean objeto de cambio de uso de la totalidad o parte. Únicamente podrá obviarse este extremo para los dispositivos cuya instalación o adopción requiera de la ejecución de obras.
- En establecimientos turísticos (hoteles, campings, casas rurales, etc.), edificios de uso público e industrias y edificios industriales.

2. Los sistemas de reutilización de aguas grises y de aprovechamiento de agua de lluvia recogidos en la presente ordenanza se instalarán:

- En las viviendas unifamiliares incluidas en el apartado anterior de más de 150 m² construidos.
- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado anterior con ocho o más viviendas.
- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado anterior que cuenten con más de 6 plazas.
- En los edificios públicos, industrias y edificaciones industriales incluidos en el apartado anterior que cuenten con 6 ó más duchas se instalará un sistema de reutilización de aguas grises. Si su superficie de cubierta fuera superior a 150 m² se instalará un sistema para el aprovechamiento de agua de lluvia.

3. Los sistemas para la reutilización de agua sobrante de piscinas para su uso posterior recogidos en la presente ordenanza se instalarán cuando las edificaciones siguientes cuenten con piscina cuya superficie de lámina de agua sea superior a 30 m²:

- En las viviendas unifamiliares incluidas en el apartado 1 de más de 150 m² construidos.

- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado 1 con ocho o más viviendas.
- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado 1 que cuenten con más de 6 plazas.
- En edificios de uso público

4. Se podrá prescindir de alguno de los sistemas establecidos en los apartados 2 y 3 si, justificadamente, se comprueba que la demanda de agua de inferior calidad (riego, cisternas, etc.) puede ser atendida adoptando los restantes sistemas de reutilización.

5. Las máquinas de lavado de vehículos deberán tener dispositivos para el reciclado del agua utilizada.

6. Todos los jardines y zonas verdes con una superficie mayor de 25 m², tanto de carácter público como privado y tanto si son independientes como asociados a edificaciones observarán las medidas de ahorro que según el Artículo 20 le fueran de aplicación.

Se exceptúan de lo establecido a los parques y jardines declarados bienes de interés cultural, así como los dedicados a la docencia o a la investigación científica y técnica, cuando la práctica de estas medidas comprometa las condiciones de protección de los mismos.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.- Obligatoriedad de uso de aguas regeneradas

Para aquellos usos contemplados la presente ordenanza y en aquellos lugares en los que existe accesibilidad a la red municipal, actual y futura, de agua regenerada, será obligatorio el aprovechamiento de esta agua.

Artículo 6.- Otorgamiento de licencias

Todos los edificios, construcciones y usos señalados en el Artículo 2º de esta ordenanza, que se ejecuten posteriormente a la entrada en vigor de esta ordenanza, están sometidos a la exigencia de cumplimiento de lo dispuesto en ella para otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente.

En los edificios de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de la ordenanza, las modificaciones, rehabilitaciones o reformas integrales que exijan la concesión de Licencia de Obra Mayor, han de contemplar, en el Proyecto, la adecuación de las instalaciones de agua potable, con la inclusión de sistemas ahorradores de agua. La no incorporación de estos sistemas dará lugar a la denegación de la Licencia de Obras.

A la solicitud de licencia deberá adjuntarse el proyecto básico con la justificación de las instalaciones y los cálculos correspondientes que justifiquen el cumplimiento de esta ordenanza.

Todo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua o no se ajuste a las restantes disposiciones de esta ordenanza, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

El otorgamiento de la licencia de autorización de funcionamiento de las instalaciones, una vez ejecutadas, requerirá la presentación de un certificado acreditativo emitido por un técnico competente, haciendo constar que las instalaciones realizadas se ajustan al proyecto.

Artículo 7.- Compatibilidad con la Normativa Urbanística

Para todos los sistemas de ahorro de agua será de aplicación lo establecido en la Normativa Urbanística que en cada caso resulte aplicable, en cuanto a impedir afecciones al paisaje o a la armonía arquitectónica, así como a la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes de protección.

En casos excepcionales se podrá, justificadamente, prescindir de la aplicación de aquellos preceptos de la presente ordenanza cuya aplicación resulte incompatible con los de la Normativa Urbanística vigente en cada momento.

Artículo 8.- Adaptación al progreso tecnológico

La aplicación de esta ordenanza se hará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible, adaptándose a los cambios tecnológicos e incorporando las novedades técnicas que se vayan produciendo.

Con esta finalidad, los proyectos presentados en cada momento habrán de adaptarse a los cambios tecnológicos que se hayan producido y tratar de incorporar las últimas novedades técnicas que contribuyan al mayor ahorro de agua.

Artículo 9.- Señalización

El diseño de las instalaciones de aprovechamiento de agua de lluvia y de reutilización del agua sobrante de piscinas o de aguas grises deberá garantizar que estas instalaciones no se confundan con las de agua potable, así como asegurar la imposibilidad de contaminar el suministro. Por ello, estas instalaciones deben ser independientes de la red de abastecimiento de agua potable y estar señalizadas tanto en los puntos de suministro como en los depósitos de almacenamiento o tratamiento, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

Esta señalización consiste en un pictograma con un grifo negro sobre fondo blanco, bordes y banda (transversal descendente de izquierda a derecha atravesando el pictograma a 45º respecto a la horizontal) en rojo (el rojo deberá cubrir como mínimo el 35% de la superficie de la señal) y un cartel o panel indicativo con leyenda que diga "Agua no potable". Este rótulo debe estar en lugares fácilmente visibles en todos los casos.

Las tuberías, ante la posibilidad de que por ellas discurran aguas recicladas o no potables, en toda su longitud y en cualquiera de sus secciones, tendrán color gris, o bien llevarán un encamisado de dicho color, que sirva para diferenciarlas de las de consumo humano. Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de «Aguas no Potables», y su color será también gris.

CAPÍTULO III SISTEMAS PARA EL AHORRO DE AGUA

Artículo 10 .- Sistemas de ahorro

Sin carácter limitativo se indican los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Dispositivos para la reducción del consumo:
 - Contadores individuales.
 - Reguladores de presión del agua de entrada.
 - Mecanismos para grifos y duchas.
 - Mecanismos para cisternas.
 - Mecanismos para procesos de limpieza.
- Sistemas para el aumento de los recursos:
 - Aprovechamiento del agua de lluvia.
 - Reutilización del agua sobrante de piscinas.
 - Reutilización de aguas grises.
- Otras medidas de ahorro:
 - Medidas y sistemas de ahorro en parques y jardines.
 - Medidas de ahorro en depósitos de regulación.
 - Medidas de ahorro en refrigeración.

SECCIÓN 1ª DISPOSITIVOS PARA LA REDUCCIÓN DEL CONSUMO

Artículo 11 .- Contadores individuales

Todos los usuarios de la red municipal de abastecimiento de agua potable, deben estar dotados obligatoriamente de contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (piscinas y jardines).

En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Artículo 12 .- Reguladores de presión

Deberá instalarse un regulador de presión del agua de entrada por cada contador individual de entrada de agua de los edificios y construcciones, de forma que se garantice una salida de

agua en cualquier punto de la instalación interior del usuario con una presión máxima no superior a 2,5 kg/cm² en todos los momentos del año. El regulador de presión irá provisto de las válvulas de corte y by-pass necesarias para poder desmontarlo y realizar sobre él las operaciones de mantenimiento y conservación que requiera.

Artículo 13.- Mecanismos para grifos y duchas

Deben instalarse mecanismos que permitan regular el caudal de agua, aireadores, economizadores de agua o similares o bien mecanismos reductores de caudal, de manera que para una presión de 2,5 kg/cm² arrojen un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min) para grifos y de diez litros por minuto (10 l/min) para duchas.

Los grifos de viviendas o usos privados, además de los anteriores, dispondrán de mecanismos de apertura en dos fases y de apertura en frío.

Los grifos de uso público, además de los primeros, dispondrán de sistemas de cierre automático, bien mediante temporizadores que limiten cada descarga individual a 1 litro, bien, de manera preferente, siendo de tipo electrónico.

Las griferías para baño-ducha serán de tipo termostático, pudiéndose obviarse este extremo si no existieran soluciones comerciales de este tipo (caso de griferías que vengan preinstaladas en bañeras o cabinas).

Artículo 14.- Mecanismos para cisternas

Las cisternas de los inodoros de edificios de nueva construcción tendrán un volumen máximo de descarga de 6 litros y deberán disponer de un doble sistema de descarga (6 litros: descarga completa, 3 litros: descarga parcial).

Los inodoros de los edificios de uso público de nueva construcción deben disponer de un sistema de descarga presurizada, sea uno que permita interrumpir la descarga o de un sistema de doble descarga. Previo a la instalación de estos aparatos se debe realizar un estudio de presión de la red. Cada aparato debe disponer de una llave unitaria de corte y deberán contar con un rótulo indicativo que informe a los usuarios del tipo y funcionamiento de mecanismo de ahorro del que disponen. Si estas cisternas se alimentaran desde un sistema de aguas grises, deberá indicarse mediante el rotulo correspondiente.

El sistema de descarga para los urinarios de servicios de uso público se activará individualmente, quedando prohibida la limpieza conjunta de los urinarios, así como su limpieza automática periódica.

Artículo 15.- Mecanismos para procesos de limpieza

En las cocinas colectivas de tipo industrial, en las peluquerías y en general en las instalaciones que utilicen procesos de lavado, deberán utilizarse grifos tipo pistola, con parada automática al no ser usados. Cuando dichos grifos estén fijados sobre un soporte permanente se deberán instalar pulsadores de pie.

SECCIÓN 2ª SISTEMAS PARA EL AUMENTO DE LOS RECURSOS**Artículo 16.- Aprovechamiento del agua de lluvia**

1. En aquellas edificaciones y construcciones contempladas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, se deberá captar y almacenar el agua de lluvia mediante una instalación que garantice su uso posterior en las mejores condiciones fitosanitarias sin necesidad de tratamiento químico. En particular, se recogerán las aguas pluviales procedentes de tejados y terrazas del propio edificio así como de otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas.

2. En el caso que con estas aportaciones no pudieran satisfacerse las necesidades hídricas para riego y/o otros usos, también podrán recogerse las aguas procedentes de las zonas ajardinadas.

3. Diseño y dimensionamiento de las instalaciones:

Los sistemas de captación de agua de lluvia constarán de:

- o Una red de canalizaciones exteriores de conducción del agua.
- o Un sistema de decantación y filtración de impurezas.
- o Un aljibe o depósito de almacenamiento.

Todas las bajantes se reunirán en un punto desde donde se conducirán al depósito de almacenamiento. Para garantizar la calidad del agua almacenada, se deberá disponer de un sistema de decantación y una filtración. El tamaño de la malla del filtro será como máximo de 150 micras.

El cálculo del dimensionamiento de la instalación se hará en función de las necesidades particulares que debe cubrir.

Artículo 17.- Reutilización del agua sobrante de piscinas

1. Los sistemas de reutilización de agua sobrante de piscinas deberán contar con un mecanismo que facilite la canalización enterrada de éste agua hasta un depósito de almacenamiento.

2. El cálculo del dimensionado de este depósito se hará en función del agua que renueve la piscina, el espacio disponible y la superficie de riego o el uso al cual se destinará. Deberá justificarse especialmente el empleo de un volumen inferior a un metro cúbico (1 m³) por cada tres metros cuadrados (3 m²) de superficie libre de la piscina. Este depósito no será necesario cuando se utilice para el llenado de las cisternas de los inodoros en un depósito conjunto con el de aguas grises.

3. Por lo que se refiere a las características técnicas del depósito, este deberá incorporar obligatoriamente un filtro de carbón activo.

Artículo 18 .- Disposiciones comunes a aguas de lluvia y sobrantes de piscinas**1. Usos aplicables:**

El agua procedente de la lluvia o sobrantes de piscinas se utilizarán como mínimo para alimentar la red de riego de parques y/o jardines (caso de que existan) y la de llenado de cisternas de inodoros, pudiéndose emplear para cualquier otro uso adecuado a sus características tales como limpieza de interiores y exteriores, etc.

2. Depósitos de almacenamiento:

Para minimizar los costes y aprovechar de forma eficaz el espacio disponible, se podrá almacenar conjuntamente las aguas procedentes de lluvia y las sobrantes de las piscinas, siempre que se garantice el tratamiento de estas últimas por medio de los filtros de carbón activo citados.

Los depósitos de almacenamiento estarán enterrados como mínimo a unos 50 cm del nivel del terreno y estarán contruidos de material no poroso, que garantice una buena calidad del agua y que facilite su limpieza periódica. Se considera un material adecuado el poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV). Podrán utilizarse cualesquiera otros materiales que garanticen las condiciones de calidad y seguridad.

Todo depósito deberá contar con los siguientes elementos:

- o Un rebosadero con salida libre a la red o sistema de evacuación de pluviales, con un diámetro doble que la tubería de entrada.
- o Un equipo de bombeo que proporcione la presión y el caudal necesarios para los usos previstos.
- o Un recubrimiento de fábrica que garantice la protección mecánica del depósito y su estabilidad.
- o Las válvulas de aislamiento necesarias.
- o Un sistema de vaciado de fondo que permita la purga periódica de los sedimentos depositados.
- o Un acceso para limpieza.
- o Sistema de ventilación.

Dispondrán de una alimentación desde la red municipal de abastecimiento para casos en que el régimen de aportación no garantice los usos previstos durante el año. La conexión desde la red municipal no podrá entrar en ningún caso en contacto con el nivel máximo del depósito. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias de dicho depósito.

Los depósitos se dispondrán en el número necesario, pero se recomienda que su capacidad individual no sea superior a 15/ 20 m³.

Artículo 19 .- Reutilización de aguas grises

1. Este sistema estará destinado exclusivamente a reutilizar el agua de duchas y bañeras para la alimentación de las cisternas de los inodoros.

Queda prohibida la captación e incorporación a este sistema de aguas procedentes de procesos industriales, cocinas, bidets, lavadoras, lavaplatos y cualquier otro tipo de agua que pueda contener grasas, aceites, detergentes, productos químicos contaminantes así como un número elevado de agentes infecciosos o restos fecales.

Se prohíbe la reutilización de aguas grises de todos los centros en los que, a causa de sus características, las aguas grises generadas puedan contener agentes que requieran un tratamiento específico (centros hospitalarios, centros sanitarios, hogares y residencias de jubilados, etc.).

2. Instalación del sistema de aguas grises:

Habrà separación de bajantes de aguas residuales y una única bajante específica para duchas y bañeras que conducirá las aguas grises a una depuradora físico química y/o biológica compacta que garantice la depuración del agua. Al agua tratada se añadirá un colorante no tóxico y biodegradable cuyo color sirva de indicador de la correcta depuración de las aguas.

Todas las tuberías de aguas grises serán específicas para agua no potable y señalizada al efecto.

La depuradora tendrá un rebosadero y sistema de vaciado conectado a la red de saneamiento así como una entrada de agua de red que garantice en todo momento el suministro de agua a las cisternas de los inodoros, incorporando un sistema de doble seguridad o interruptor de flujo para evitar la contaminación de la red de agua potable o equipo de riego.

La alimentación de las cisternas se realizará mediante bombeo, admitiéndose la distribución por gravedad cuando las cisternas estén situadas a un nivel inferior a la depuradora.

El cálculo de la instalación de aguas grises depende del número de personas de cada vivienda y en todo caso del uso del edificio o construcción del que se trate, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:

- o Residencial, viviendas:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 60 y 100 l por persona y día. En el caso de vivienda plurifamiliar, los valores serán los mismos, pero el sistema de aguas grises será común para la totalidad de las viviendas del edificio.

- o Hoteles:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 90 y 120 l por persona y día.

- o Complejos deportivos:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras es como máximo de 60 l por usuario y día. Para usuarios de piscinas solamente, será de 30 litros por usuario y día.

Deberá tenerse en cuenta la dotación del espacio necesario en las partes comunes de los edificios y/o construcciones para alojamiento de la depuradora, con fácil acceso para garantizar su control y mantenimiento.

De igual forma, el proyecto de esta instalación de ahorro de agua se realizará de forma conjunta con las restantes instalaciones del edificio, de forma que todo el conjunto de tuberías discurra por el interior del edificio para evitar impactos visuales.

SECCIÓN 3ª OTRAS MEDIDAS DE AHORRO

Artículo 20.- Medidas de ahorro en parques y jardines

1. El diseño básico de las zonas verdes afectadas por esta ordenanza seguirá las pautas de xerojardinería o jardinería de bajo consumo de agua siguientes:

- Respetar la estructura natural del terreno.
- Reducir la superficie ocupada por las zonas de consumo elevado de agua, como el césped, en favor de las formaciones menos exigentes. Normalmente esta elección requiere disminuir la superficie dedicada al césped y aumentar la de árboles, arbustos o plantas tapizadoras.
- Seleccionar especies con requisitos de agua modestos o que, sencillamente, no necesiten riego una vez han arraigado bien.
- Incorporar recubrimientos de suelo que reduzcan las pérdidas de agua por evaporación, y que, al mismo tiempo, produzcan agradables efectos estéticos. Se trata de cubrir algunas superficies del jardín con materiales como piedra, grava, corteza de árboles, etc.
- Crear zonas de sombra, que reduzcan el poder desecante del sol.
- Utilizar sistemas de riego eficiente y distribuir las plantas en grupos con necesidades de riego similares.

El anexo I incluye un listado de especies recomendadas.

2. Con carácter general, en superficies de más de 1.000 m², el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a lo siguiente:

- Césped y otras plantas de alto consumo hídrico: 15% de la superficie, como máximo.
- Arbustos de bajo mantenimiento: 40% de la superficie.
- Árboles de bajas necesidades hídricas: 45% de la superficie.

3. Para los pequeños parques y jardines, de menos de 1.000 m², podrá primar la estética y el diseño, pero deberán contemplarse plantaciones adecuadas al entorno climático.

Para el riego de parques, jardines y zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas regeneradas y/o aguas pluviales y/o aguas procedentes de tratamientos de aguas grises.

4. Las nuevas zonas verdes, tanto públicas como privadas, se dotarán de sistemas de riego adecuados a la vegetación, que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua, minimicen las pérdidas por evaporación, escorrentía e infiltración y como mínimo, en función de su superficie:

- a) Programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación (en cualquier caso)
- b) Aspersores de corto alcance en las zonas de césped (en cualquier caso)
- c) Riego por goteo en las zonas de arbustos y arboladas (en cualquier caso)
- d) Contador de agua específico para la zona de riego ($S > 500 \text{ m}^2$)
- e) Sistemas de prevención de escorrentía ($S > 500 \text{ m}^2$)
- f) Sensores de lluvia, de humedad del suelo y/o de viento, en el caso de que estos factores puedan modificar las necesidades de riego ($S > 1.000 \text{ m}^2$)
- g) Detectores de fugas ($S > 1.000 \text{ m}^2$)

5. En las nuevas áreas de desarrollo urbano, y en lo que respecta a redes de riego de zonas verdes o asimilables, o bocas de riego en la vía pública, las instalaciones serán totalmente independientes a las de agua de consumo humano.

Artículo 21 .- Medidas de ahorro en depósitos de regulación

En el caso de edificios con depósitos de regulación y bombeo, las dimensiones de estos depósitos deberán ser las mínimas necesarias para un funcionamiento correcto. En todos los casos, estos depósitos deberán tener un contador de agua de entrada, superar revisiones quinquenales y disponer de un certificado de estanqueidad.

CAPÍTULO IV CONTROL Y MANTENIMIENTO

Artículo 22 .- Inspección

1. Se reconoce la condición de autoridad al personal al servicio de este Ayuntamiento que tenga encomendadas funciones de inspección, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística.
2. En ejercicio de esta actividad, el personal municipal puede realizar todas las inspecciones que considere necesarias en las instalaciones del edificio o actividad, para comprobar el cumplimiento de las previsiones en esta ordenanza; los hechos que constate tendrán valor probatorio, de acuerdo con lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común.
3. El órgano municipal competente podrá encomendar la realización de inspecciones en edificios y construcciones para comprobar el cumplimiento de las prescripciones de esta ordenanza.
4. Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento, el órgano municipal correspondiente practicará los requisitos oportunos y dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta ordenanza, que podrán ir acompañadas de otras medidas para asegurar la protección de la legalidad urbanística.

5. Para asegurar el cumplimiento de los requisitos y las órdenes de ejecución cursadas, el Ayuntamiento puede imponer multas coercitivas reiteradas, que serán independientes de las sanciones que puedan imponerse con este carácter y compatibles con estas, de conformidad con la legislación en materia de procedimiento administrativo común. El importe de estas sanciones puede llegar hasta 3.000 euros.

Artículo 23 .- Control

1. Los servicios técnicos municipales pueden controlar, en cualquier momento, la correcta preinstalación, instalación y buen funcionamiento de todos los sistemas de ahorro de agua, mediante los métodos de medida y control que estimen convenientes.

A tal efecto, en las inspecciones podrán solicitar todos los documentos sobre las instalaciones que consideren necesarios para garantizar el ahorro eficiente del agua.

2. Si se comprueba que una instalación o su funcionamiento no se ajusta a esta ordenanza, el órgano municipal competente practicará los requerimientos que sean procedentes y, si es necesario, resolverá la restauración de la realidad física alterada que corresponda para asegurar su cumplimiento.

3. El órgano municipal competente puede imponer multas coercitivas para asegurar el cumplimiento de los requisitos de control y las resoluciones cursadas.

El ámbito de gestión municipal encargado del cumplimiento de esta ordenanza registrará los sistemas de aguas grises instaladas en el municipio y realizará el seguimiento y control. Para cada instalación deberá disponer, como mínimo, del esquema técnico, datos del instalador, y datos del titular, propietario o responsable.

Artículo 24 .- Suspensión de licencia y actividades (Medidas de protección y restauración)

1. Las obras y usos que incumplan los preceptos de esta ordenanza darán lugar a que el alcalde o regidor delegado dicte las medidas necesarias para restablecer la legalidad infringida o la realidad física alterada, de acuerdo con los procedimientos de protección de la legalidad previstos tanto en la legislación urbanística, como en la legislación en materia de vivienda y medio ambiente.

2. Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, el incumplimiento de las previsiones de esta ordenanza puede implicar también la caducidad o retirada de la licencia o permiso municipal de edificación o de actividad, así como la suspensión de las obras y de los usos correspondientes.

Artículo 25 .- Utilización y mantenimiento

1. Los usuarios del inmueble o actividad dotados de sistemas de ahorro de agua están obligados a usarlos de manera efectiva, con prohibición de toda manipulación para inutilizarlos total o parcialmente y/o eliminarlos.

2. Considerando la importancia de los contadores para ahorro de agua, los entes gestores del sistema de abastecimiento están obligados a realizar su revisión y comprobación, bajo su responsabilidad, con una frecuencia inferior a diez años.

3. Los titulares o responsables de edificios, construcciones y/o instalaciones que cuenten con sistemas de ahorro de agua, estarán obligados a realizar todas las operaciones de conservación, mantenimiento y reparación necesarias para garantizar el perfecto funcionamiento de dichas instalaciones y la obtención de los resultados esperados.

En particular, los sistemas de reutilización de aguas de cualquier tipo serán objeto como mínimo de las siguientes operaciones:

- o Limpieza de depósitos de almacenamiento de agua, al menos una vez al año.
- o Limpieza de filtros al menos una vez al año y reposición del material filtrante cuando se termine su vida útil.

No obstante, se seguirán las indicaciones recomendadas por el fabricante de los equipos o del responsable de mantenerlos, siempre que estos límites sean superiores a los mínimos antes indicados.

4. En las viviendas de construcción nueva, mientras no esté constituida la comunidad de vecinos, el promotor queda obligado a suscribir el contrato de mantenimiento antes mencionado, que deberá tener una duración mínima de dos años.

El incumplimiento de esta obligación será causa de denegación de las licencias que se soliciten, y de manera especial, de la licencia de primera ocupación.

Artículo 26.- Obligaciones del titular

En caso de venta o alquiler del edificio o construcción, el propietario del inmueble debe tener al corriente la revisión de las instalaciones del sistema de aprovechamiento de aguas pluviales mediante el documento pertinente expedido por el industrial autorizado, y facilitar al comprador o arrendatario una copia del documento de descripción de los sistemas de ahorro de agua instalados en el edificio o construcción.

CAPÍTULO V INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 27.- Infracciones

1. Se consideran como infracciones muy graves:

- o La no instalación de sistemas de ahorro cuando sean obligatorios por aplicación de la presente ordenanza.
- o Posibilitar el contacto entre agua potable y no potable.
- o La falta o insuficiencia de señalización de la no potabilidad de las aguas, conforme a lo establecido en esta ordenanza.

2. Se consideran como infracciones graves:

- La realización incompleta o insuficiente de las instalaciones de sistemas de ahorro de agua que correspondan, atendiendo a las características de la edificación y a las exigencias fijadas para cada sistema de ahorro de agua.
- La realización de obras, la manipulación de las instalaciones o la falta de mantenimiento que comporte una disminución superior al 50 % de la efectividad de las instalaciones.
- La no información debidamente protocolizada por parte de quien corresponda de los sistemas de ahorro instalados.
- El incumplimiento de los requerimientos u órdenes de ejecución dictadas para asegurar el cumplimiento de la ordenanza.

3. Son infracciones leves:

- Impedir el acceso a las instalaciones a los encargados de la función de inspección habilitados al efecto, o la negativa a facilitar la información solicitada. La reiteración se considerara como falta grave.
- Cualquier otro incumplimiento de la presente ordenanza no tipificado como grave o muy grave.

Artículo 28.- Sanciones

Las sanciones que correspondan por la comisión de infracciones según lo dispuesto en el régimen de la presente ordenanza, con independencia de las actuaciones municipales tendentes a impedir las utilidades a las que de lugar la infracción, son:

- Infracciones leves, multa de hasta 750 euros
- Infracciones graves, multa de hasta 1.500 euros
- Infracciones muy graves, multa de hasta 3.000 euros

Disposición transitoria

La presente ordenanza será exigible a todas las solicitudes de licencias que se presenten con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición final. Entrada en vigor

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial correspondiente.

ANEXO I: SELECCIÓN DE ESPECIES DE JARDINES

A continuación presentamos cien especies útiles en xerojardinería o jardinería de bajo consumo de agua. Se han seleccionado especies atractivas y rústicas, útiles para diversos fines en el jardín.

Estas listas incluyen tan sólo una parte de las especies que conjugan atractivo y frugalidad en el consumo de agua.

Abreviaturas utilizadas

- o Au: autóctona. Especie que crece silvestre en alguna zona de la península ibérica.
- o Al: alóctona. Especie que no es nativa de la península ibérica.
- o P: especie de hoja perenne.
- o C: especie de hoja caduca.

Árboles

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanto	al	C	Aunque es originario de China, crece de forma espontánea en bordes de carreteras y solares urbanos. Tolerante muy bien la contaminación.
<i>Arbutus unedo</i>	Madroño	au	P	Hojas verde oscuras. Llamativos frutos globosos, rojos o naranjas, que son comestibles.
<i>Celtis australis</i>	Almez	au	C	Corteza muy lisa, de color grisáceo. Hojas lanceoladas, de borde finamente aserrado. Excelente para plantar en paseos.
<i>Ceratonia siliqua</i>	Algarrobo	au	P	No soporta las heladas. Sus frutos son grandes legumbres, de color pardo rojizo muy oscuro, muy ricas en azúcares, que han sido empleadas para preparar sucedáneos del chocolate.
<i>Cercis siliquastrum</i>	Árbol del amor	al	C	Llamativa floración que cubre las ramas de multitud de racimos de flores rosadas.
<i>Cupressus sempervirens</i>	Ciprés	al	P	Copa muy estrecha y alargada.
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Paraíso	al	C	Hojas lanceoladas, verde grisáceas.

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Ficus caryea	Higuera	au	C	Hojas muy grandes, con largos peciolo, muy ásperas al tacto. En nuestro país perduran razas locales que merece la pena conservar.
Juniperus communis	Enebro	au	P	Hojas aciculares, muy punzantes, con una banda blanca en el haz.
Juniperus oxycedrus	Cada	au	P	Hojas parecidas a las de la especie anterior, pero con dos líneas blancas separadas por una verdosa más estrecha.
Laurus nobilis	Laurel	au	P	Debe plantarse en lugares resguardados. Sus aromáticas hojas son muy empleadas en la cocina.
Olea europaea	Olivo	au	P	Resiste los fríos intensos, pero las heladas influyen negativamente en la producción de aceitunas.
Phoenix dactylifera	Palma datilera	al	P	Soporta mal las heladas, por lo que se cultiva principalmente en las provincias costeras.
Phoenix canariensis	Palma canaria	al	P	Sólo resiste heladas ligeras. Prefiere los ambientes cálidos.
Pinus halepensis	Pino carrasco	au	P	Troncos de corteza cenicienta. Hojas en forma de aguja, muy finas y flexibles.
Pinus pinca	Pino piñonero	au	P	Piñas gruesas y de gran tamaño, de color pardo rojizo. Característica copa redondeada.
Punica granatum	Granado	al	C	Sólo en zonas cálidas. Plantar preferiblemente junto a una pared orientada al sur.
Quercus ilex	Encina	au	P	Quizá el árbol más representativo de la península ibérica. Los ejemplares adultos tienen una copa densa y redondeada.
Robinia pseudoacacia	Falsa acacia	al	C	Sus flores, blancas, amariposadas, dispuestas en racimos colgantes, son comestibles, y son conocidas popularmente como «pan y quesillo».
Schinus molle	Pimentero falso	al	P	Resiste mal las heladas. Sus frutos, del tamaño de un grano de pimienta y de color rosa brillante, despiden un agradable olor a pimienta al romperse.
Sophora japonica	Sófora	al	C	Su fruto es una legumbre que aparece estrangulada entre semilla y

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
				semilla, lo que le proporciona un aspecto peculiar.
Tamarix gallica	Taray	au	P	Arbolillo de ramas largas y flexibles y diminutas hojas dispuestas en forma de escamas.

Arbustos

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Atriplex halimus	Orzaga	au	P	Soporta terrenos con elevada salinidad.
Berberis vulgaris	Agracejo	au	C	Sus ramas tienen fuertes espinas de color amarillento que aparecen en grupos de tres o cinco.
Berberis thunbergii	Agracejo rojo	al	C	Hojas color granate oscuro, que antes de caer adquieren un tono rojo carmín. Frecuentemente empleado para crear contrastes en setos mixtos.
Bupleurum fruticosum	Adelfilla	au	P	
Buxus sempervirens	Boj	au	P	Aunque puede plantarse al sol, crece mejor en lugares algo sombreados. Excelente para formar setos, tanto recortados como libres.
Cistus albidus	Estepa blanca	au	P	Hojas espesamente peludas de color blanco grisáceo. Flores rosadas.
Cistus ladanifer	Jara pringosa	au	P	Muy aromática. Tan sólo una o dos plantas difundirán un perfume intenso por todo el jardín.
Cistus laurifolius	Jara estepa	au	P	
Cistus salviifolius	Jaguarzo morisco	au	P	Hojas pequeñas, rugosas y redondeadas.
Colutea arborescens	Espantalobos	au	C	
Coronilla glauca	Coronilla	au	P	Floración muy llamativa. Flores amarillas y muy olorosas. Hojas compuestas de color verde azulado.
Crataegus monogyna	Majuelo	au	C	
Chamaerops humilis	Palmito	au	P	Posee grandes hojas en forma de abanico.
Ephedra fragilis	Hierba de las			

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
	coyunturas			
Ephedra nebrodensis	Cañaillo	au		
Euonimus japonicus	Bonetero del Japón	al	C	Excelente para formar setos.
Halimium atriplicifolium	Jara blanca	au	P	Arbusto plateado. Sus flores son amarillo doradas.
Juniperus oxycedrus	Cada	au	P	
Lavandula latifolia	Espliego	au	P	Muy aromática. Excelente para obtener ramos de flores secas.
Lavandula stoechas	Cantueso	au	P	
Ligustrum vulgare	Aligustre	au	P	Excelente para formar setos, tanto recortados como libres. Tolera la contaminación y la sombra.
Mahonia aquifolium	Mahonia o uva de Oregón	al	P	Sus hojas brillantes y verdeoscuros toman tonos rojizos en invierno.
Myrtus communis	Mirto, arrayán	au	P	Resiste mal las heladas. Sus hojas aplastadas desprenden un olor delicioso.
Nerium oleander	Adelfa	au	P	
Ononis fruticosa	Garbancera			
Phillyrea latifolia	Labiérnago prieto	au	P	
Phlomis purpurea	Matagallos	au	P	Resiste mal las heladas.
Pistacia lentiscos	Lentisco	au	P	
Pistacia terebinthus	Terebinto	au	P	
Pittosporum tobira	Pitospóro del Japón	al	P	Hojas lustrosas y flores perfumadas. Resiste mal las heladas.
Rhamnus alaternus	Aladierno	au	P	
Rhus coryaria	Zumaque	au	C	Sus hojas toman colores rojizos en otoño.
Rosmarinus officinalis	Romero	au	P	Muy aromático. Produce flores durante buena parte el año.
Ruscus aculeatus	Rusco	au	P	Llamativas bayas rojas, en las plantas

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
				femeninas.
<i>Spartium junceum</i>	Retama de olor	au		Ramas verdes y flexibles, casi desprovistas de hojas, que recuerdan a los juncos. Floración muy llamativa que cubre de amarillo toda la planta.
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilo	al	C	Llamativos racimos de flores blancas o lilas. Su esencia se utiliza en perfumería.
<i>Viburnum tinus</i>	Durillo	au	P	Porte muy redondeado y compacto. Hojas lustrosas verdeoscuros.

Matas

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Artemisia absinthium</i>	Ajenjo	au	P	Follaje gris plateado.
<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	Mijediega	au	P	
<i>Globularia alypum</i>	Coronilla de fraile	au	P	Soporta mal las heladas fuertes.
<i>Halimium umbellatum</i>	Ardivieja, jaguarcillo	au	P	Hojas siempre verdes, parecidas a las del romero, y flores blancas.
<i>Lithodora diffusa</i>	Carrasquilla azul	au	P	Hojas parecidas a las del romero y pequeñas flores de color azul genciana.
<i>Salvia officinalis</i>	Salvia	au	P	Hojas verde grisáceas. Atractivas flores azul púrpura. Utilizada como condimento.
<i>Santolina chamaecyparissus</i>	Abrótano hembra	au	P	Hojas gris plateadas y flores amarillas.
<i>Santolina rosmarinifolia</i>	Botonera	au	P	Capitulos florales densos y redondeados, a modo de botones amarillos.
<i>Thymus serpyllum</i>	Serpol	au	P	Hierba medicinal de excelente aroma.
<i>Thymus vulgaris</i>	Tomillo	au	P	Muy aromática. Utilizada como condimento y hierba medicinal.

Trepadoras

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Bilderdykia convolvulus	Poligono trepador	al	C	En otoño se cubre de largas ramas cuajadas de pequeñas flores blancas. Muy vigorosa y resistente.
Bougainvillea spp.	Buganvillas	al		Sensibles a las heladas. Prosperan muy bien en zonas cálidas.
Clematis sp.	Clemátide	au	C	Los frutos acaban en largos filamentos plumosos, por lo que resultan muy llamativos.
Hedera helix	Hiedra	au	P	Muy atractiva para la fauna silvestre, especialmente para aves e insectos.
Jasminum officinalis	Jazmin blanco	al	C	Flores blancas perfumadas. Prefiere una ubicación resguardada. Puede alcanzar 9 m de altura.
Lonicera spp.	Madreselvas	au	C	Flores blancas perfumadas, a las que siguen brillantes bayas rojas.
Partenocissus quinquefolia	Enredadera de Virginia	al	C	En otoño sus hojas toman un bonito color rojizo.
Solanum jasminoides	Solano	al	P	Plantar en zonas templadas, junto a una pared orientada al sur. Flores blancas o azuladas.
Wisteria sinensis	Glicinia	al	C	Produce grandes racimos colgantes de flores malvas.

Vivaces

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Acanthus mollis	Acanto			Grandes y lustrosas hojas verdeoscuro. Llamativas flores púrpuras y blancas.
Achillea millefolium	Milenrama			Cabezas florales aplanadas con multitud de pequeñas flores blancas.
Ajuga reptans	Consuelda media			Su efectividad cubriendo suelos hace que sea conocida como «moqueta de jardín».
Armeria maritima	Armeria			Cabezas florales esféricas, con flores rosas.
Carpobrotus edulis	Hierba del cuchillo			Soporta mal las heladas. Hojas carnosas y grandes flores con numerosos pétalos lilas, amarillos o naranjas. Muy empleada en jardines litorales.
Centranthus ruber	Milamores			Hojas anchas y carnosas. Flores de un

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
				bonito tono rosa rojizo bastante persistentes.
<i>Cerastium tomentosum</i>	Nieve de verano			Hojas grises y algo pelosas. Flores blancas y diminutas.
<i>Dianthus</i> spp.	Clavelinas			Género con diversas especies y variedades de interés. Se cultivan flores en una amplia gama de colores.
<i>Helichrysum</i> spp.	Siempreviva amarilla			Aromática. Hojas estrechas de color verde muy pálido.
<i>Hypericum calycinum</i>	Barba de Aarón			Excelente tapiz verde con flores amarillas, grandes y llamativas.
<i>Hyssopus officinalis</i>	Hisopo			Aromática, con pequeñas flores azul violeta.
<i>Iberis sempervirens</i>	Carraspique			Flores blancas de cuatro pétalos con dos de ellos mucho más grandes que los otros.
<i>Linum narbonense</i>	Lino			Flores de un bonito color azul intenso. Especie perenne sólo en zonas con clima benigno.
<i>Nepeta mussini</i>	Nébeda			
<i>Origanum vulgare</i>	Orégano			Muy empleada como hierba culinaria.
<i>Saponaria ocymoides</i>	Jabonera rocosa			En primavera y verano forma un compacto conjunto cuajado de flores rosas.
<i>Sedum</i> spp.	Uñas de gato			Género con numerosas especies de interés. Pequeñas hojas carnosas y bonitas cabezas florales de tonos blancos, amarillos, rosas o rojos.
<i>Sempervivum tectorum</i>	Siempreviva			Característicos rosetones de hojas carnosas. Extraordinariamente resistente, a menudo se planta en tiestos y en tejados.
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Carrasquilla			Pequeñas flores de color púrpura rosado.
<i>Verbena</i> spp.	Verbena			Muy adecuada para tiestos y jardineras y para macizos de flores.
<i>Vinca major</i>	Hierba doncella			Excelente tapizante, se extiende con rapidez.
<i>Vinca minor</i>	Brusela			Los esquejes de tallos jóvenes enraízan muy fácilmente si se mantienen húmedos.
<i>Viola odorata</i>	Violeta			Flores aromáticas, blancas o violetas.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 1.- Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos

1. **Programa mínimo.** Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:

- a) Salón-comedor.
- b) Cocina.
- c) Un Dormitorio.
- d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único. En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

2. **Superficie útil de una dependencia.** Es el área de suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 2,00 metros. La superficie útil mínima en cada una de las dependencias serán las siguientes:

I) Salón-comedor. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	14	16	18	20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m. de diámetro.

III) Salón-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de estudios o apartamentos de un dormitorio será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 20 m² Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro.

IV) Dormitorio. En función del número de plazas los dormitorios tendrán las superficies mínimas siguientes, incluidas las superficie de los armarios:

Dormitorio doble	10,00 m ²
Dormitorio sencillo	7,00 m ²

En todos los alojamientos existirá, al menos, un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m. en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

V) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m2)	5	6	8	10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VI) Baño y aseo. La superficie mínima del baño y el aseo será de 4 y 2 m² respectivamente. Se podrá inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

3. **Altura libre mínima de las dependencias.** La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

Artículo 2.- Condiciones higiénico sanitarias

1. **Condiciones de ventilación e iluminación.** A efectos de determinación de las condiciones de iluminación y ventilación se designa como estancia cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Como regla general, todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, la estancia principal habrá de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma.

No obstante, se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuya estancia principal abre hueco a patio) siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en el presente P.G.O.U.

b) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. A estos efectos, la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la estancia, siendo las condiciones de diseño y distribución las que figuran en el presente P.G.O.U. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta.

c) En función del tipo de patio, cuya definición se incluye en la presente normativa urbanística en las Normas Reguladoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

c.1) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

c.2) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c.3) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

c.4) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

d) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 2 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

e) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patio de luces. Se permitirá en estos casos elementos técnicos que aseguren las condiciones de ventilación e iluminación adecuadas.

2. Viviendas interiores en patios de parcelas: En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, si se cumple lo siguiente:

- a) Que para la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se redacte un Estudio de Detalle, donde se establezcan de forma pormenorizada, las alineaciones exteriores e interiores de las distintas edificaciones, los accesos peatonales y/o rodados -en su caso-, debiendo justificarse suficientemente, la adecuación de las edificaciones que se proyectan, con el entorno y con las medianeras colindantes.
- b) Que en la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se pueda inscribir un patio de parcela con los siguientes condicionantes:
 - Sus dimensiones mínimas deberán ser tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 veces la altura de la mayor de las edificaciones que la limitan, con un mínimo absoluto de 5,00 m.
 - La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean, será de 1/2 del diámetro antes citado, con un mínimo absoluto de 5,00 m.
- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los

- parámetros establecidos en los apartados anteriores, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d) La superficie mínima del espacio libre interior por planta será la resultante de multiplicar el número de viviendas que necesiten ventilar o iluminar el salón- comedor en cada planta a dicho espacio, por la superficie de 18 metros cuadrados.
 - e) La ocupación en planta, queda limitada a un fondo máximo edificable de 15 m. a partir del patio
 - f) En los patios de planta irregular, la distancia entre huecos que estén ubicados en distintos paramentos, que correspondan a viviendas diferentes, será como mínimo de 5 m.
3. **Condiciones de Orientación:** se intentará conseguir que las estancias estén lo mejor orientadas posible según su emplazamiento.

Artículo 3.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras

1. Las dimensiones de los pasillos y escaleras deberán cumplir con las exigencias de la normativa vigente en la materia, Código Técnico de la Edificación así como lo previsto en la normativa de accesibilidad vigente.
2. Será obligatorio la instalación de ascensor, en edificios de altura superior a PB+2 o en aquellos que cuenten con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente su instalación, de acuerdo con la normativa vigente (Seguridad de utilización y accesibilidad SUA 9).

Artículo 4.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.
2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos precedentes, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto respecto a la iluminación y ventilación.

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES LOS EDIFICIOS

Artículo 5.- Definición

1. Se define como aparcamiento, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se define como garaje los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo 6 .- Condiciones relativas a los Aparcamientos

1. Los espacios de estacionamiento exigidos por el PGOU deberán agruparse en áreas específicas, sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento especialmente trazadas y calificadas por el Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas de aparcamientos.

2. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie rectangular de 2,2 m. de ancho por 4,5 m. de largo.

3. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión, cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

4. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se canalizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

5. En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Artículo 7 .- Condiciones relativas a los Garajes en los Edificios

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m en batería o semibatería y 6,50 x 3,60 en línea. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

- c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.
- d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce. Los locales de superficie superior a 1.000 m² tendrán como mínimo dos accesos.
- e) La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los 4,5 primeros metros tendrán una pendiente máxima del 5%.
- f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la legislación vigente sobre accesibilidad.
- g) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
- h) No se podrán abrir huecos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escaleras.

C) Condiciones de ventilación. La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. Cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

E) Condiciones de las dotaciones.

- a) A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.
- b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.
- c) La dotación de extintores y otros sistemas de protección contra incendios se establecerá en función de la legislación vigente.

F) Zonas con protección o cautela arqueológica: Cualquier obra en zonas con protección o cautela arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación, rigiéndose las consiguientes actuaciones por lo dispuesto en la normativa de patrimonio histórico andaluz aplicable, quedando condicionada la ejecución de aparcamientos en sótanos o semisótanos a los resultados de la actividad arqueológica precisa.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Los accesos a la edificación se dispondrán de forma que no afecten negativamente a puntos de espacial concentración de peatones, tales como cruces de calzada. Tendrán una dimensión suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos en la circulación.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 8.- Definición y Ámbito

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 9.- Seguridad y decoro público de los edificios

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 10.- Integración de los edificios en el paisaje urbano

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir en los planes de desarrollo o en la solicitud de licencia municipal estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión, en los que se analice sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
 - b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
 - c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
 - d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.
2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.
 3. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.
 4. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas en los términos establecidos en las normas relativas al diseño de los edificios.
 5. Cuando exista posibilidad de **tendido de ropa al exterior** deberá situarse algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

Artículo 11.- Protección de la Tipología Tradicional

Esta Norma se aplica en los Núcleos Tradicionales del Suelo Urbano y para las edificaciones en el medio rural con tipología tradicional reconocida.

En principio, se recomienda que las edificaciones sometidas a esta norma sean renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos demostrables de ruina y/o deseconomía evidente.

En la ejecución de obras de sustitución de edificios, la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

Artículo 12 .- Terrenos no edificados

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.
2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m. de altura situados en la alineación oficial, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se de comienzo a las obras.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 13 .- Instalaciones en la vía pública

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso, los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.
3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

Artículo 14 .- Fachadas

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta en el conjunto de la fachada.

2. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos.

3. **Materiales de fachada.** Se emplearán materiales de buena calidad, evitando los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

4. Modificación de la fachada. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 15.- Medianerías

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.

Artículo 16.- Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.

2. Asimismo, siempre que sea viable técnica y económicamente, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

Artículo 17.- Vuelos

1. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones vuelos abiertos en todo su perímetro, siendo la altura libre desde la acera superior a los 3 m. Excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros).

2. No obstante, en función del ancho de la calle, se determina las siguientes dimensiones para el vuelo de cualquier cuerpo saliente:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
< 4	0,30
4 a 8	0,40
8 a 12	0,60
Más de 12	0,80

Artículo 18 .- Cubiertas

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en las edificaciones nuevas otros tipos de cubierta debidamente justificadas y siempre que por su color o material se integre en el entorno.
2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En las edificaciones de nueva planta se prohíben los bajantes situados en la fachada exterior.

Artículo 19 .- Marquesinas

1. Se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.
3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

Artículo 20 .- Toldos

1. Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.
3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

Artículo 21 .- Anuncios

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública deberá integrarse compositivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.
2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m. con un vuelo inferior a 0,60.
3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y, en especial, de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 22 .- Portadas, escaparates y vitrinas

1. No podrán sobresalir de la alineación a vial
2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 23 .- Elementos superpuestos de fachada

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios. Las antenas de pequeñas dimensiones utilizadas en el servicio de telefonía móvil podrán sobresalir un máximo de 30 cm. siempre que quede justificada su necesidad en el proyecto técnico.
2. Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los alojamientos se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.
3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 24 .- Medidas de protección de jardines y arbolado

1. En cualquier trabajo, público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos o máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres, retirándose éstos una vez terminadas las obras.
2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a 5 veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con un mínimo de 50 cm.
3. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces con diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con sustancia cicatrizante. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.
4. No se depositarán materiales de obra en los alcorques del arbolado, ni vertidos de sólidos o líquidos que pudieran producir alteraciones en éste.

CAPÍTULO 4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**Artículo 25 .- Objeto**

1. El Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, ha determinado las áreas de sensibilidad acústica, entendiendo por tales aquellos ámbitos

territoriales del municipio donde se pretende que exista una calidad acústica homogénea atendiendo a las siguientes tipologías:

- a) Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- e) Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

2. La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se ha efectuado en atención a los usos predominantes del suelo, actuales o previstos, por lo que la misma únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Artículo 26 .- Objetivos de calidad acústica para ruido

1. En las **áreas urbanizadas existentes con anterioridad al 24 de octubre de 2007** se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

- a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la siguiente tabla, referenciados a una altura de 4 m, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario,	60	60	50

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica			
Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Ld: índice de ruido diurno

Le: índice de ruido vespertino

Ln: índice de ruido nocturno

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la Tabla que le sea de aplicación.

2. En las nuevas áreas urbanizadas, es decir, aquellas que no reúnen la condición de existentes, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación de la tabla siguiente.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica (2)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Ld: índice de ruido diurno

Le: índice de ruido vespertino

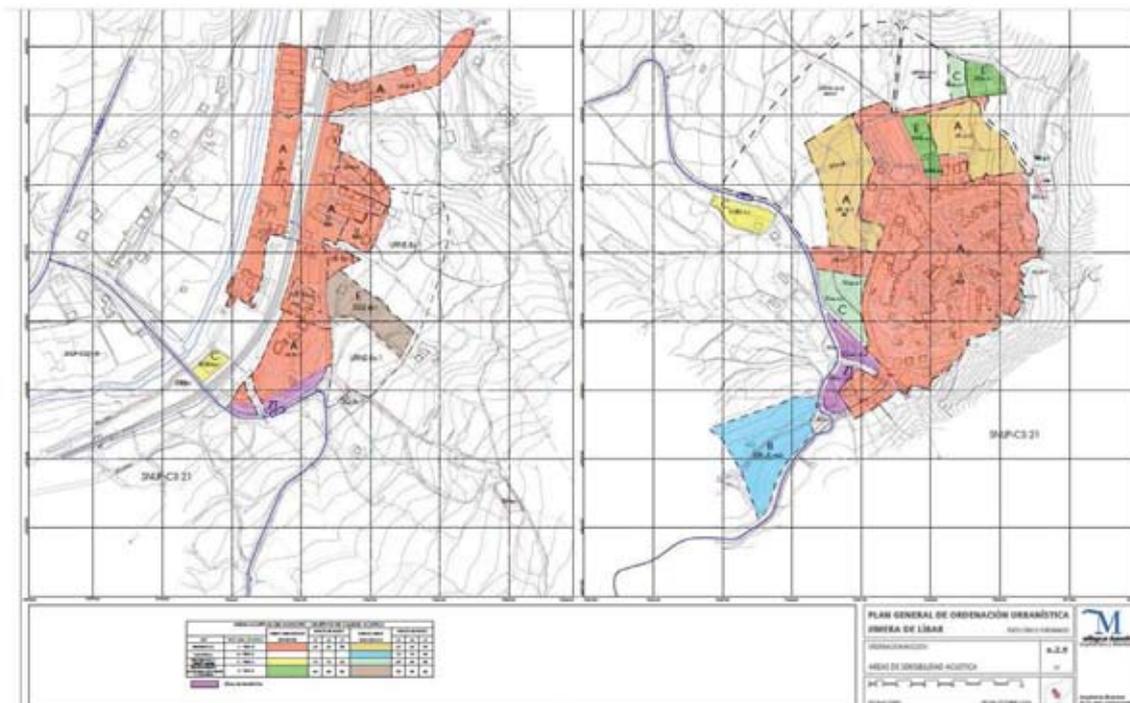
Ln: índice de ruido nocturno

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) Los objetivos de calidad acústica para ruido para estas áreas se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

3. Como objetivo de calidad acústica aplicable **en campo abierto**, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla del apartado 1 del artículo anterior, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible. Este objetivo de calidad será de aplicación al Parque Natural Sierra de Grazalema.

ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA



ÁREAS ACÚSTICAS DEL MUNICIPIO - OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA									
USO	TIPO AREA ACÚSTICA	ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES	INDICE DE RUIDO			NUEVAS ÁREAS URBANIZADAS	INDICE DE RUIDO		
			Ld	Le	Ln		Ld	Le	Ln
RESIDENCIAL	A - Tipo a		65	65	55		60	60	50
INDUSTRIAL	B - Tipo b						70	70	60
RECREATIVO Y ÁREAS LIBRES	C - Tipo c		73	73	63		68	68	58
EQUIPAMIENTO SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL	E - Tipo e		60	60	50		55	55	45

ZONA DE TRANSICION

CAPÍTULO 5 MEDIDAS DE MEJORA DE GESTIÓN DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS

Artículo 27.- Ámbito de Aplicación

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos clasificados por el PGOU con uso residencial, industrial, terciario y de equipamiento.

Artículo 28.- Diseño de las edificaciones

1.- Las fachadas se orientarán teniendo en cuenta la intensidad de utilización de los diferentes usos de la edificación: uso continuo, uso discontinuo, uso diurno y nocturno, así como las pautas de utilización, para el mejor aprovechamiento de las energías naturales.

Se limitará la agrupación máxima de las edificaciones y la posición relativa de los viales, con el objetivo de lograr una ventilación e iluminación óptima de los espacios interiores.

2. Dentro de criterios de libertad de diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico medidas que faciliten la renovación del aire y la ventilación para lograr el objetivo de la refrigeración pasiva durante el período de sobrecalentamiento de la edificación, facilitando el establecimiento de ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea.

Cuando se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.

3. El planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permita mediante la disposición de usos la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire.

4. Las disposiciones de los espacios interiores se ajustará según las orientaciones, en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas.

5. Se incorporarán criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.

Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de los huecos

6. El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.

7. Los espacios abiertos tendrán los medios adecuados para la optimización de las condiciones higrotérmicas y la calidad ambiental, mediante el tratamiento de las superficies exteriores, el uso de vegetación o elementos proyectores de sombras.

ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto

Es objeto de la presente ordenanza regular la creación, delimitación, gestión y protección administrativa de los caminos rurales, definir el ejercicio de los usos compatibles con ellos, y los derechos y obligaciones de los usuarios, así como el de las potestades otorgadas al Ayuntamiento en este sentido por el Ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 2.- Definición

1. A los efectos de esta ordenanza, se definen los caminos rurales como las vías de comunicación que cubran las necesidades de acceso generadas en las áreas rurales, bien dando servicio a núcleos de población o a los predios agrícolas o forestales, incluyendo en su concepto la plataforma, el material del firme, las cunetas, las obras de fábrica, los desmontes, los terraplenes y las obras e instalaciones auxiliares que como tal se cataloguen, (fuentes, abrevaderos, muros de piedra, descansaderos, etc. así como otros elementos de interés histórico y etnográfico; siempre que éstos no resulten de propiedad privada).

2. Se exceptúan de tal denominación y quedan fuera de la presente ordenanza:

- a) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con autovías, autopistas y carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial.
- b) Los caminos de titularidad de otras administraciones públicas.
- c) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con las vías pecuarias.
- d) Los viales y otras vías que transcurran por el suelo clasificado como urbano por el P.G.O.U.

Los caminos que transcurran a través del suelo urbanizable se regulan por esta ordenanza hasta tanto no hayan sido objeto de transformación por el instrumento de ejecución correspondiente, legalmente aprobado por el Ayuntamiento en desarrollo de la ordenación de esta clase de suelo.

En todo caso, los instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. velarán por que se garanticen las funciones propias y las características constructivas mínimas de los caminos rurales que pudieran verse incluidos en el párrafo anterior y sean afectados por el proceso de urbanización, debiendo garantizar el proyecto correspondiente la conexión pública al tramo de camino afectado que queda fuera de la zona urbana.

- e) Los caminos de naturaleza privada.
- f) Las servidumbres de paso reguladas por el Código Civil.
- g) Los caminos incluidos dentro del dominio público forestal municipal se registrarán por lo dispuesto en la legislación forestal.

Artículo 3 .- Naturaleza jurídica

1. Los caminos rurales definidos por el artículo anterior cuyo itinerario discurre por el término municipal son bienes de dominio público inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Son bienes patrimoniales los caminos rurales de titularidad municipal que no se adscriban al dominio público local o aquellos que habiendo sido catalogados en su momento, sean desafectados por el Ayuntamiento mediante el procedimiento correspondiente.

Artículo 4 .- Categorías de caminos rurales

Se establece la siguiente clasificación de caminos rurales con carácter general:

a) **Caminos Principales:** son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

b) **Caminos Secundarios:** son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

Artículo 5 .- Cambio de categoría de caminos rurales

Para proceder al cambio de cualquiera de las categorías anteriores se exigirá la instrucción de un expediente de acuerdo con la legislación vigente y las especificaciones de esta ordenanza.

En todo caso, se dará audiencia a los afectados y, tras el trámite de información pública, será resuelto por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 6 .- Limitaciones y servidumbres de los caminos rurales

A ambos lados del eje de los caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres:

a) Zona de dominio público:

- a.1) caminos principales: 2 metros
- a.2) caminos secundarios: 1,5 metros

b) Zona de protección:

- b.1) caminos principales: 12 metros
- b.2) caminos secundarios: 10 metros

c) Línea límite al cerramiento:

- c.1) caminos principales: 7 metros
- c.2) caminos secundarios: 5 metros

d) Línea límite de edificación:

- d.1) caminos principales: 15 metros
- d.2) caminos secundarios: 15 metros

TÍTULO I UTILIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 7.- Normas generales

Los caminos rurales municipales son bienes adscritos al uso público y como tales deben ser utilizados conforme a criterios de buen uso entre los que se destacan la obligatoriedad de no abandonar su trazado para invadir propiedades colindantes, cerrar las cancelas que puedan existir para control del ganado, respetar la fauna, la flora y las propiedades colindantes, evitar la contaminación acústica, no arrojar escombros o residuos, no encender fuego ni arrojar colillas encendidas, así como evitar cualquier conducta contraria al ordenamiento jurídico vigente.

A estos efectos, los servicios de inspección y vigilancia municipales velarán por el cumplimiento de estas normas y los contenidos de la presente Ordenanza. Dada la naturaleza y extensión de los bienes afectados, que imposibilitan una vigilancia exhaustiva, los ciudadanos están obligados a colaborar con las autoridades locales en la prevención y corrección de conductas y acciones no autorizadas, todo ello en aras a la conservación y buen uso de este singular patrimonio municipal.

Artículo 8.- Ocupación temporal

1. El Ayuntamiento podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal mediante concesión administrativa, siempre que tales ocupaciones no dificulten apreciablemente el tránsito de vehículos y personas, ni impidan los demás usos compatibles con aquel.

Dichas concesiones sólo se concederán por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, y en todo caso, no tendrán una duración superior a los diez años, sin perjuicio de ulterior renovación.

2. El procedimiento para tramitar las concesiones será el establecido para la utilización del dominio público por la legislación de bienes de las entidades locales.

3. La señalización pertinente de la ocupación deberá hacer referencia clara y explícita al carácter público del camino afectado y a las normas de buen uso por parte de los usuarios de la ocupación y en su caso del camino. En particular, cuando se trate de instalación de cancelas para control ganadero o cinegético, será obligatorio aludir al cierre de la cancela cada vez que se utilice por los usuarios.

Artículo 9 .- Usos compatibles

Se consideran usos compatibles con los caminos rurales los siguientes:

1. Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza de ocupación, puedan realizarse en armonía con los caminos rurales y no contravengan la legislación en la materia que en cada caso corresponda.
2. Los usos para senderismo, rutas a caballo, paseo y otros de naturaleza recreativa, que deberán respetar las normas del Código de Circulación y la presente Ordenanza.
3. Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de vehículos y personas.
4. Los eventos organizados y pruebas deportivas requerirán además de la autorización municipal, la expresa del organismo competente en cada caso, y darán lugar a la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público.

Artículo 10 .- Procedimiento de autorización

1. Las personas interesadas en la utilización de un camino rural para uso compatible que conlleve una alteración de las características físicas del mismo deberán solicitar autorización del Ayuntamiento.
2. A la solicitud se acompañará una memoria donde se recoja la definición y características de las actuaciones a desarrollar. El Ayuntamiento, previo el estudio de la solicitud y la memoria, podrá introducir las modificaciones necesarias de la actuación solicitada dando traslado de las mismas al interesado que podrá formular alegaciones en el plazo de quince días.
3. La resolución recogerá las características y condiciones exactas del ejercicio de las actuaciones a realizar. El plazo máximo para resolver este procedimiento será de tres meses, transcurridos los cuales, si no se ha dictado resolución, ésta se entenderá desestimada.

Artículo 11 .- Tránsito por los caminos rurales

1. El tránsito de personas, vehículos o semovientes por los caminos rurales se ajustará a las normas del Código de Circulación.

En todo caso la velocidad máxima autorizada no excederá de los 30 kilómetros por hora.

2. Los propietarios de las fincas colindantes deberán custodiar sus animales para que éstos no interfieran la libre y adecuada circulación por los caminos rurales habilitados para el tránsito rodado, en prevención de accidentes. Los dueños de los animales serán responsables de las obstrucciones, daños o accidentes producidos por éstos siempre que se acredite el cumplimiento de las mínimas normas de precaución por parte de los usuarios del camino.

Artículo 12 .- Limitaciones de uso

1. Por razones de conservación y gestión de los recursos naturales así como por razones de seguridad de personas y bienes, el Ayuntamiento podrá condicionar y/o prohibir el tránsito de ciclomotores, vehículos a motor, animales y personas por los caminos rurales, cualquiera que sea su categoría. Dichas condiciones y/o prohibiciones podrán ser establecidas de oficio o a instancia de parte, y las medidas adoptadas serán razonadas y acordes con la actividad objeto de la protección o de la gestión de que se trate.
2. Cuando las medidas supongan la prohibición de circular con vehículos por caminos habilitados para ello según su categoría o por personas y animales en cualquier clase de caminos, en todo caso tendrán carácter temporal no superior a un mes salvo prórroga expresa por parte del Ayuntamiento, generando la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público si se trata de expedientes promovidos a instancia de parte y debidamente tramitados conforme a la legislación vigente.
3. Tales limitaciones y/o prohibiciones quedarán debidamente anunciadas sobre el terreno y sus contenidos se ajustarán a lo acordado por el Ayuntamiento, quien debe dar la conformidad sobre dicha señalización.

Artículo 13 .- Tránsito de perros

Con carácter general los perros que transiten por los caminos rurales municipales no podrán ir sueltos salvo por los tramos donde existan alambradas o cerramientos por ambas márgenes del camino, siendo sus dueños los responsables del cumplimiento de esta medida.

Artículo 14 .- Emisión de ruidos

Al tránsito de toda clase de ciclomotores y vehículos a motor por los caminos rurales municipales le será de aplicación el Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en particular el contenido del artículo 26 y anexo II tablas 1 y 2

Artículo 15 .- Vigilancia

Los agentes de la autoridad, en el ejercicio de sus funciones de vigilancia e inspección, podrán circular con vehículos adscritos a tales servicios por toda clase de caminos rurales cuyas características constructivas lo permitan independientemente de su categoría o de las limitaciones de uso que en cada caso puedan establecerse con carácter general.

TÍTULO II DE LAS OBRAS CONTIGUAS A LOS CAMINOS

Artículo 16.- Ámbito

A los efectos de la presente ordenanza se consideran obras contiguas a los caminos aquellas actuaciones sometidas al régimen de licencia urbanística, además de las obras e infraestructuras de competencia municipal que presenten colindancia con los mismos y puedan además afectar a sus características constructivas o a su estabilidad.

Artículo 17.- Plantaciones de árboles y arbustos

1. Las distancias mínimas de plantación de árboles y arbustos en las propiedades particulares colindantes con caminos públicos serán con carácter general de tres metros a los bordes exteriores del mismo según la definición del artículo 2 de la presente ordenanza.
2. Con fines protectores u ornamentales podrán plantarse árboles o arbustos en los desmontes, terraplenes y márgenes de los caminos rurales municipales cualquiera que sea la distancia a los terrenos particulares colindantes. En caso de distancias menores de tres metros se dará audiencia a los afectados antes de la resolución correspondiente. En todo caso, el propietario de las plantaciones deberá velar porque las ramas o las raíces no invadan o estorben el libre tránsito por los caminos afectados, solicitando las oportunas autorizaciones de corta o poda ante el organismo competente.

Artículo 18.- Prevención de incendios

1. A los efectos de la Ley 5/1999 de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, los propietarios, arrendatarios, aparceros o titulares de cualquier otro derecho de uso sobre las fincas, serán responsables de la ejecución de las medidas preventivas que correspondan en su colindancia con los caminos rurales.
2. En particular y sin perjuicio de lo anterior, están obligados al mantenimiento de los márgenes de los caminos que colinden con su propiedad libres de vegetación herbácea y arbustiva en épocas de Peligro (salvo ejemplares de especies protegidas, sometidos al régimen de autorización por la Junta de Andalucía), en defecto de área o faja cortafuegos por el interior de su propiedad en cuyo caso bastará con la interrupción de la continuidad del combustible de dichos márgenes en los extremos de la colindancia, con anchura doble a la altura de la vegetación herbácea o de matorral dominantes.
3. Asimismo el establecimiento de estas medidas preventivas no será de aplicación a los tramos donde existan cerramientos de mampostería en suficiente estado de conservación.

Artículo 19 .-Desagüe de aguas corrientes

Los dueños, arrendatarios o aparceros de fincas por donde discurran aguas procedentes de los caminos no podrán impedir el libre curso de ellas. Tampoco podrán ejecutar obras que desvíen el curso normal de las aguas con el fin de dirigir las hacia el camino.

Igualmente estarán obligados a soportar los desagües procedentes de los pasos de agua del camino, en cuyo diseño los proyectos de obras tendrán inexcusablemente en cuenta la minimización de los posibles daños en las fincas receptoras de dichas aguas y en caso necesario el reparto equitativo de las cargas entre todos los afectados en función de la longitud de su colindancia con el camino.

Asimismo estarán obligados a conservar limpios los desagües de las aguas corrientes que procedan de aquellos, y a la limpieza de las cunetas, si existen, en toda la longitud del frente de su propiedad, a fin de procurar que las aguas discurran libremente.

Artículo 20 .-Intersección o entronque de caminos

En ningún caso podrán abrirse ramales privados desde caminos públicos sin la preceptiva licencia de obras, la cual deberá contemplar necesariamente las medidas que eviten los aportes incontrolados de agua y arrastres al camino procedentes del ramal que se construya o consecuencia del mismo.

Artículo 21 .- Cerramientos

1. Los cerramientos de parcelas o fincas colindantes con caminos rurales municipales que se construyan a partir de la aprobación definitiva de la presente ordenanza deberán respetar las alineaciones previstas en el artículo 6.
2. Los titulares de cerramientos existentes con anterioridad a dicha aprobación que no se adapten a lo establecido en el párrafo anterior dispondrán de un período transitorio de cinco años para modificarlos en cumplimiento del presente artículo.
3. En cualquier caso, los cerramientos deberán guardar con el límite exterior de los caminos la anchura suficiente para permitir el tránsito de maquinaria agrícola, para lo cual el Ayuntamiento podrá obligar al retranqueo de los mismos hasta un metro desde dicho límite.

Artículo 22 .- Obras e infraestructuras municipales

Los proyectos de obras e infraestructuras de competencia municipal deberán garantizar la continuidad, funciones y características constructivas de los caminos rurales municipales afectados.

TÍTULO III
DE LA CREACIÓN, DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS
CAMINOS RURALES

CAPÍTULO I APERTURA, MEJORA Y CONSERVACIÓN DE CAMINOS

Artículo 23 .-Naturaleza de la actuación

1. El Ayuntamiento no podrá ser promotor de la apertura, modificación, reparación, mejora o cambio de categoría de caminos de naturaleza privada.
2. Los caminos de nueva apertura que promueva el Ayuntamiento, tendrán la consideración de caminos rurales de dominio público municipal.

Se exceptúan de esta categoría los caminos forestales o agrícolas que afecten a bienes rústicos municipales de naturaleza patrimonial o del dominio público forestal.

Artículo 24 .- Aportaciones municipales en caminos privados

1. Las solicitudes de subvenciones o ayudas que el Ayuntamiento reciba de los particulares que actúen como promotores de la construcción, conservación o reparación de caminos se tramitarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Salvo los casos en que los caminos afecten a bienes rústicos municipales, el Ayuntamiento no podrá participar económicamente de otra forma diferente a la regulada por este artículo en la conservación y mejora de caminos privados.

Artículo 25 .- Conservación y mantenimiento de los caminos públicos

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los titulares de las parcelas colindantes o cuyo acceso transcurra por un camino público, la aportación de fondos para acometer trabajos de acondicionamiento y reparación del mismo. Dichas aportaciones serán establecidas, liquidadas y recaudadas con arreglo a lo previsto para las contribuciones especiales por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, aprobatorio del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
2. Los límites de tales aportaciones privadas se establecen en función de la inclusión de los caminos afectados en la catalogación municipal, y quedan establecidos en los porcentajes siguientes:
 - a) Caminos principales: máximo 50%.
 - b) Caminos secundarios: máximo 70%.

CAPÍTULO II POTESTADES ADMINISTRATIVAS SOBRE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 26 .- Potestades administrativas

1. Corresponde al Ayuntamiento respecto de los caminos rurales, en los términos establecidos por la legislación vigente, el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) De investigación y catalogación.
- b) De deslinde y amojonamiento.
- c) De recuperación de oficio.
- d) De desafectación.
- e) De modificación de su trazado.
- f) Cualesquiera otras potestades relacionadas con estos bienes reconocidas por la legislación vigente en cualquier materia relacionada con los mismos.

2. La competencia para dictar los actos de iniciación, tramitación e impulso de estas potestades corresponde al Alcalde, siendo los actos resolutorios competencia del Ayuntamiento en Pleno.

3. Las potestades enumeradas se ejercerán de conformidad con la regulación que de las mismas efectúe la legislación vigente en cada momento, regulándose las particularidades de su ejercicio en los artículos siguientes.

CAPÍTULO III POTESTAD DE INVESTIGACIÓN Y CATALOGACIÓN

Artículo 27 .- Ejercicio y efectos

Siempre que se constate la existencia de caminos rurales cuya titularidad no conste o se desprenda de los títulos de dominio la posible existencia de derechos públicos, el Ayuntamiento investigará de oficio o a instancia de parte las circunstancias físicas y jurídicas del mismo por medio del correspondiente expediente de investigación.

La resolución que determine la titularidad pública del camino supondrá la inclusión del mismo en el Catálogo establecido al efecto y determinará su afectación al dominio público municipal.

Artículo 28 .- Catálogo Municipal de Caminos Rurales

1. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales es el registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán los caminos del dominio público municipal, comprendidos en cualquiera de las categorías establecidas por el artículo 4 de esta ordenanza.

2. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales se gestionará con independencia del Inventario Municipal de Bienes, sin perjuicio de la inclusión en este último de los caminos rurales en el Inventario de Bienes Inmuebles.

3. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales tendrá el carácter de instrumento auxiliar del inventario de bienes, derechos y acciones del Ayuntamiento. Cada camino rural quedará inscrito en el Catálogo por medio de una ficha en la que deberán constar, al menos, los siguientes datos:

- a) Nombre del camino.
- b) Partidos rurales afectados.
- c) Identificación catastral.
- d) Información catastral: Polígonos y parcelas por los que transcurre.
- e) Afección a otros bienes de dominio público estatal, autonómico o local, así como a montes Catalogados de Utilidad Pública, Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección.
- f) Caminos públicos con los que intersecta.
- g) Categoría en que se incluye.
- h) Longitud total.
- i) Anchura de la plataforma de los diferentes tramos.
- j) Tipo de pavimento.
- k) Obras complementarias: cunetas, pasos de agua, puentes, muros y otras análogas.
- l) Elementos auxiliares: fuentes, pilares, abrevaderos, descansaderos y otros elementos de uso o servicio público local.
- m) Información registral, si existe.
- n) Servidumbres, ocupaciones, gravámenes u otros derechos reales conocidos con indicación de los datos básicos de los expedientes correspondientes.
- ñ) Toda otra información relevante para su posterior deslinde, amojonamiento o gestión futuros, y cuantos antecedentes y documentación al respecto puedan recabarse.

5. A esta ficha deberá acompañarse plano y ortofoto a escala 1: 10.000.

6. La información contenida en el catálogo deberá ampliarse, una vez deslindados y amojonados los caminos, con las fechas de aprobación de los respectivos expedientes, así como los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad del camino mismo y de los referidos actos administrativos.

7. Cualquier modificación que sea necesario efectuar en el catálogo se realizará por el procedimiento previsto para las modificaciones del Inventario de Bienes de las Entidades Locales.

CAPÍTULO IV POTESTADES DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Artículo 29 .- Particularidades del deslinde de caminos rurales

1. El acta del apeo del deslinde deberá ser redactada por un facultativo competente en materia de mediciones rústicas, siendo refrendada por el Secretario del Ayuntamiento, y el plano del mismo se levantará con técnicas topográficas que permitan su correcto y preciso replanteo en cualquier momento. En cualquier caso se procederá a la señalización provisional del deslinde sobre el terreno.

2. Durante el desarrollo de las operaciones materiales, el técnico facultativo a cargo de las mismas podrá, en beneficio del interés público y para la mejor defensa del dominio público municipal, acordar con los colindantes pequeñas modificaciones de trazado y/o linderos para el mejor cumplimiento de los fines inherentes a los caminos rurales municipales, y siempre que no se perjudique la transitabilidad por ellos.

Dichos acuerdos habrán de figurar explícitamente recogidos en las actas correspondientes.

Artículo 30.- Amojonamiento o señalización

El amojonamiento consiste en la delimitación sobre el terreno, con elementos perdurables, del camino rural con estricta sujeción al expediente de deslinde.

Cuando el Ayuntamiento lo juzgue conveniente, el amojonamiento podrá reducirse a una somera señalización siempre que aclare con precisión los límites del camino.

Artículo 31.- Alegaciones al amojonamiento

Durante la fase de alegaciones no se tomarán en consideración otras que las que afecten a la mera ejecución material de la operación de amojonamiento o señalización, sin que en modo alguno quepa admitir las referentes a cuestiones propias del deslinde.

CAPÍTULO V MUTACIONES DEMANIALES Y MODIFICACIONES DE TRAZADO

Artículo 32.- Mutaciones demaniales

Los caminos municipales deslindados por cuyo trazado haya de discurrir una carretera, vía férrea, vía pecuaria deslindada o cualquier otra infraestructura del dominio público cuyo titular sea otra Administración, perderán su condición de caminos rurales municipales, y deberán ser desafectados.

Artículo 33.- Modificaciones de trazado y de anchura

1. El Ayuntamiento podrá proponer de oficio la modificación del trazado o de la anchura de un camino, para lo que se precisará la audiencia y conformidad de los afectados. Si ésta no se consigue se archivará el expediente sin más trámite, salvo lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Los particulares interesados en la modificación del trazado de un camino colindante o que discurra a través de su propiedad, deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante la

presentación de una Memoria justificativa que acredite la conveniencia para el interés público de la modificación propuesta.

A la propuesta se acompañará documentación gráfica consistente en plano catastral y trazado actual y reformado a escala 1: 10.000, en los que se describa con suficiente claridad lo solicitado. Asimismo, se deberá formular el compromiso de ceder al Ayuntamiento los terrenos necesarios para su adscripción al dominio público en sustitución del trazado primitivo, y con superficie que en ningún caso será inferior a la afectada por el camino primitivo.

Si la propuesta se presenta en forma y se acredita la salvaguarda del interés público y el previo acondicionamiento del nuevo trazado en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento, éste incoará el oportuno expediente para la desafectación de los terrenos comprendidos en el trazado originario, de acuerdo con lo previsto por la legislación de Bienes de las Entidades Locales. Una vez desafectados, se procederá a su permuta con los terrenos comprometidos por el solicitante, de acuerdo con lo establecido por dicha legislación.

3. En ambos supuestos se someterá el expediente a información pública durante el plazo de un mes. Para la ampliación de la anchura de un camino promovido a instancia de parte, los propietarios afectados, además de aportar documentalmente los terrenos precisos para ello para su incorporación al dominio público, deberán proceder al acondicionamiento del mismo en las condiciones que el Ayuntamiento señale.

Artículo 34 .- Medidas provisionales

1. A fin de resolver o prevenir los problemas del tránsito que puedan originarse a causa de la tramitación de los expedientes de modificación de trazado el Ayuntamiento podrá:

a) Suspender el tránsito por el tramo afectado por la modificación siempre que se haya habilitado el trazado alternativo.

b) En caso de expediente tramitado a instancia de parte, desviarlo por el trazado alternativo propuesto por el particular, sin que ello genere ninguna obligación municipal ni de los usuarios para con él, salvo las normas generales de buen uso.

En los expedientes tramitados de oficio será necesario recabar la autorización expresa de los propietarios afectados por la solución provisional que se adopte.

2. La duración de esta situación provisional no podrá exceder de un año.

TÍTULO IV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 35 .- Disposiciones generales

Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente ordenanza respecto de los caminos rurales municipales darán lugar a responsabilidad administrativa.

Artículo 36 .- Responsabilidad

Serán responsables las personas que aun a título de simple inobservancia causen daños en los caminos rurales municipales, los ocupen sin título habilitante o lo utilicen contrariando su destino normal.

Artículo 37 .- Reposición de daños

Sin perjuicio de las sanciones penales y/o administrativas que en cada caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado y restituir el terreno usurpado, restaurando el camino rural al estado previo al hecho de cometer la agresión.

Artículo 38 .- Tipificación de infracciones

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

1. Son infracciones muy graves:

- a) Las alteraciones de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase destinados al señalamiento de los límites del camino rural municipal.
- b) La ocupación no autorizada mediante edificación o ejecución de cualquier clase de obra permanente en los caminos rurales municipales.
- c) La ocupación no autorizada mediante instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de obra no permanente que impida totalmente el libre tránsito por los mismos de personas, vehículos, ganado, etc.

2. Son infracciones graves:

- a) La ocupación no autorizada mediante roturación o plantación que se realicen en cualquier camino rural municipal.
- b) La ocupación no autorizada mediante obras o instalaciones de naturaleza provisional en los caminos rurales municipales sin impedir totalmente el libre tránsito por el mismo.
- c) La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia por los Servicios Municipales competentes.
- d) Haber sido sancionado por resolución firme por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

3. Son infracciones leves:

- a) La realización de vertidos o el abandono de desechos o residuos que se realicen en cualquier camino rural municipal.

- b) La corta o tala no autorizada de cualquier tipo de árboles en los caminos rurales municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos sectoriales.
- c) Las acciones u omisiones no contempladas en los epígrafes anteriores que causen daño o menoscabo en los caminos rurales dificultando o impidiendo el tránsito y demás usos en los mismos.
- d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones administrativas.
- e) El incumplimiento total o parcial de los preceptos de la presente ordenanza no contemplados en los dos apartados anteriores.

Artículo 39 .- Sanciones

Las infracciones tipificadas en el artículo 46 serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracción leve: Multa de 60,10 a 3.005,06 euros.
- b) Infracción grave: Multa de 3.005,07 a 15.025,30 euros.
- c) Infracción muy grave: Multa de 15.025,31 a 30.050,61 euros.

Las sanciones se impondrán atendiendo a la buena o mala fe del infractor, a la reincidencia, al beneficio que la infracción le haya reportado y al daño causado al camino rural.

Artículo 40 .- Competencia sancionadora

La competencia para la imposición de las sanciones corresponde al Alcalde-Presidente, así como la adopción de las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la resolución final que pudiera recaer, sin perjuicio de que pueda desconcentrarse en los concejales que se estimaren pertinentes.

Artículo 41 .- Prescripción de infracciones y sanciones

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.
2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.
3. El plazo de prescripción comienza a contarse desde el día siguiente a aquel en que la infracción se hubiere cometido o desde el día siguiente a aquel en que adquiere firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 42 .- Responsabilidad penal

1. Cuando los hechos puedan constituir delito o falta el Ayuntamiento podrá ejercitar las acciones penales oportunas o poner los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal.
2. La incoación del procedimiento dejará en suspenso la tramitación del procedimiento sancionador hasta que la mencionada jurisdicción se haya pronunciado. No obstante, podrán adoptarse las medidas urgentes que aseguren la conservación del camino rural y el restablecimiento de su estado anterior.

Amor Oliveira Fuster
Asesora Jurídica

M^a del Mar Carrión Ramírez
Arquitecta Directora P.G.O.U.

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

ANEXO DE LEGISLACIÓN**LEGISLACIÓN SECTORIAL DE URBANIZACIÓN****LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA****Normativa estatal**

- Orden de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua" y se crea una "Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento de Poblaciones"
- Real decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo (BOE núm. 97 de 23 de abril).

Normativa autonómica

- Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO**Normativa estatal**

- Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas
- Orden de 15 de septiembre de 1986, por la que se aprueba el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones

Normativa autonómica

- Decreto 310/2003 de 4 de noviembre por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de la Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD**Normativa estatal**

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión

Normativa autonómica

- Resolución de 11 de noviembre de 2003, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueba el modelo del certificado de instalación eléctrica de baja tensión
- INSTRUCCION de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE**Normativa estatal**

- . D. 1027/2007 del Mº de la Presidencia por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios.
- Decreto 1490/1975, de 12 de junio, por el que se determinan las medidas a adoptar en las edificaciones con objeto de reducir el consumo de energía
- Resolución de 19 de junio de 1984, por la que se establecen normas sobre ventilación y acceso a Centros de transformación instalados en edificios destinados a otros usos

Normativa autonómica

- Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua
- Orden de 30 de marzo de 1991, por la que se aprueban las especificaciones técnicas de diseño y montaje de instalaciones solares térmicas para producción de agua caliente

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS**Normativa estatal**

- Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, y las instrucciones técnicas complementarias
- Orden de 29 de marzo de 1974, sobre normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**Normativa estatal**

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales
- Orden de 24 de octubre de 1979, sobre Protección Anti-incendios en los Establecimientos Sanitarios
- Orden de 25 de septiembre de 1979, por la que se dictan normas sobre medidas de prevención de incendios en establecimientos turísticos
- Circular de 10 de abril de 1980, por la que se dictan normas aclaratorias de las Ordenes Ministeriales de 25 de septiembre de 1979 y 31 de marzo de 1980, sobre prevención de incendios en establecimientos turísticos
- Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo.

LEGISLACIÓN SECTORIAL DE EDIFICACIÓN**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA****Normativa estatal**

- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES**Normativa estatal**

- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en los Edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicaciones
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Real Decreto 424/2005 de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

- Ley 19/1983, de 16 de noviembre, sobre regulación del derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de las estaciones radioeléctricas de aficionados
- Decreto 1306/1974 de 2 de mayo, por el que se regula la instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal por cable
- Orden ITC/1644/2011 , de 10 de junio

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Normativa estatal

- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)

Normativa autonómica

- Orden de 13 de noviembre de 2001 por la que se aprueba el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas
- Decreto 13/1988, de 27 de enero, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública
- Decreto 105/1996, de 11 de junio. por el que se regula el control de calidad de la edificación en viviendas protegibles

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONDICIONES TÉRMICAS

Normativa estatal

- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- Real Decreto 312/2005, de 18 de marzo, por el que se aprueba la clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD

Normativa estatal

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS**Normativa estatal**

- Orden de 29 de marzo de 1974, sobre normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**Normativa estatal**

- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales
- Orden de 24 de octubre de 1979, sobre Protección Anti-incendios en los Establecimientos Sanitarios
- Orden de 25 de septiembre de 1979, por la que se dictan normas sobre medidas de prevención de incendios en establecimientos turísticos
- Circular de 10 de abril de 1980, por la que se dictan normas aclaratorias de las Ordenes Ministeriales de 25 de septiembre de 1979 y 31 de marzo de 1980, sobre prevención de incendios en establecimientos turísticos
- Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DOCENTES**Normativa autonómica**

- Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS PÚBLICOS**Normativa estatal**

- Decreto 2256/1970 de 24 de julio, por el que se dictan normas reguladoras de la construcción, administración y conservación de edificios administrativos de servicio múltiple.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESTACIONES DE SERVICIO**Normativa estatal**

- Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 04 «instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público.